

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2023年3月28日
【発行者名】	ジャパンリアルエステイト投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 加藤 譲
【本店の所在の場所】	東京都千代田区大手町一丁目1番1号
【事務連絡者氏名】	ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 経理部長 福田 隆司
【電話番号】	03-3211-7921
【届出の対象とした募集内国投資証券 に係る投資法人の名称】	ジャパンリアルエステイト投資法人
【届出の対象とした募集内国投資証券 の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当 1,306,000,000円 （注）発行価額の総額は、2023年3月14日（火）現在の株式会社東京証券取引所における当投資法人の投資口の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

（1）【投資法人の名称】

ジャパンリアルエステイト投資法人（以下「当投資法人」といいます。）

（英文では、Japan Real Estate Investment Corporationと表示します。）

（2）【内国投資証券の形態等】

本書により募集の対象とされる有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に従って設立された当投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。

本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「社債株式等振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、社債株式等振替法第227条第2項に基づき請求される場合を除き、当投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

本投資口について、当投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その所有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、当投資法人の投資主となります。

（3）【発行数】

2,464口

（注）1．上記発行数は後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出しに関連して、S M B C 日興証券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）の上限口数です。S M B C 日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

（注）2．割当予定先の概要及び当投資法人と割当予定先との関係等は、以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称		S M B C 日興証券株式会社
割当口数		2,464口
払込金額		1,306,000,000円（注）
割当 予定先の 内容	本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号
	代表者の氏名	取締役社長 近藤 雄一郎
	資本金の額（2022年12月31日現在）	10,000百万円
	事業の内容	金融商品取引業
	大株主（2022年12月31日現在）	株式会社三井住友フィナンシャルグループ 100%
当投資法人との関係	出資関係	当投資法人が保有している割当予定先の株式の数 該当事項はありません。
	取引関係	割当予定先が保有している当投資法人の投資口の数（2023年2月28日現在） 1,627口
	人的関係	一般募集（後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に定義します。以下同じです。）の事務主幹会社です。
	人的関係	該当事項はありません。
本投資口の保有に関する事項		該当事項はありません。

（注）払込金額は、2023年3月14日（火）現在の株式会社東京証券取引所の終値を基準として算出した見込額です。

（４）【発行価額の総額】

1,306,000,000円

（注）発行価額の総額は、2023年３月14日（火）現在の株式会社東京証券取引所の終値を基準として算出した見込額です。

（５）【発行価格】

未定

（注）上記発行価格については、2023年４月３日（月）から2023年４月５日（水）までの間のいずれかの日に一般募集において決定される発行価額と同一とします。

（６）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（７）【申込単位】

１口以上１口単位

（８）【申込期間】

2023年４月28日（金）

（９）【申込証拠金】

該当事項はありません。

（１０）【申込取扱場所】

当投資法人 本店

東京都千代田区大手町一丁目１番１号

（１１）【払込期日】

2023年５月１日（月）

（１２）【払込取扱場所】

三井住友信託銀行株式会社 東京中央支店

東京都中央区日本橋室町二丁目１番１号

（１３）【引受け等の概要】

該当事項はありません。

（１４）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構（以下「振替機関」といいます。）

東京都中央区日本橋兜町７番１号

（１５）【手取金の使途】

本第三者割当による新投資口発行の手取金上限（1,306,000,000円）（（注）１．）については、2023年５月８日付で短期借入金（元本290億円）（（注）２．）の返済に充当する予定です。なお、本第三者割当と同日付をもって決議された一般募集における手取金（18,659,000,000円）（（注）１．）については、短期借入金（元本290億円）（（注）２．）の返済の一部に充当します。

（注）１．上記の手取金は、2023年３月14日（火）現在の株式会社東京証券取引所の終値を基準として算出した見込額です。

（注）２．この短期借入金は、手元資金とあわせて本取得済資産２物件（the ARGYLE aoyama及び豊洲フォレシア：取得価格合計320億円）の取得資金に充当した短期借入金（元本290億円）を2023年３月27日付で借換えしたものです。「本取得済資産」とは、後記「第二部 参照情報 第２ 参照書類の補完情報 １ オファリングハイライト１：強力なスポンサーサポートによる継続的な外部成長を実現 （１） ポートフォリオの変化」において定義される資産を意味します。

(1 6) 【その他】

申込みの方法等

申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間に前記「(1 0) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に申込みを行い、前記「(1 1) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金を払い込むものとします。

S M B C 日興証券株式会社は、後記「第 5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

オーバーアロットメントによる売出し等について

当投資法人は、2023年3月28日（火）開催の当投資法人役員会において、本第三者割当とは別に、本投資口2,464口の一般募集（以下「一般募集」といいます。）を決議していますが、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるS M B C日興証券株式会社が当投資法人の投資主である三菱地所株式会社から2,464口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

本第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、S M B C日興証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために行われます。

また、S M B C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から2023年4月27日（木）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。S M B C日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、S M B C日興証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、S M B C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

S M B C日興証券株式会社はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

上記の取引に関して、S M B C日興証券株式会社は、三菱U F Jモルガン・スタンレー証券株式会社と協議の上、これらを行います。

第二部【参照情報】

第 1 【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第 5 条第 1 項第 2 号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

1 【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第42期（自 2022年 4 月 1 日 至 2022年 9 月30日）2022年12月26日 関東財務局長に提出

2 【半期報告書】

該当事項はありません。

3 【臨時報告書】

該当事項はありません。

4 【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2022年12月26日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関し、参照有価証券報告書提出日後、本有価証券届出書の提出日である2023年3月28日（以下「本書の日付」といいます。）現在までに補完すべき情報は以下のとおりです。

なお、以下に記載の将来に関する事項は、本書の日付現在において当投資法人が判断したものです。

1 オファリングハイライト1：強力なスポンサーサポートによる継続的な外部成長を実現

当投資法人は、働きやすく快適なオフィス空間を提供するとともに、優良なオフィスポートフォリオ（（注）1.）への投資機会を提供します。

（注）1. 本書において、当投資法人の保有資産及び新規取得資産（（注）2.）を「ポートフォリオ」ということがあります。

（注）2. 「新規取得資産」については、後記「（1）ポートフォリオの変化」において定義しています。

（1）ポートフォリオの変化

当投資法人はその規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に従い、資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を通じ、市場において競争力のあるオフィスビルをその投資対象とし、過熱する不動産市場において過度な競争を避け、当投資法人のスポンサー（注）である三菱地所株式会社からの競争力の高いオフィスビルの取得を実現しています。

（注）「スポンサー」とは、本資産運用会社の株主である三菱地所株式会社（2022年9月末日時点の本資産運用会社への出資比率100%）を意味します。「スポンサー等」とは、スポンサー、本資産運用会社の株主であった時期における三井物産株式会社、東京海上日動火災保険株式会社及び第一生命保険株式会社、上記又はのいずれか1社が50%以上出資する特別目的会社（SPC）を意味します。以下同じです。

当投資法人は、スポンサー等より、本書による本投資口の募集及び本第三者割当（以下「本募集」と総称します。）前の時点である2023年2月27日付で、借入金及び手元資金によりthe ARGYLE aoyama及び豊洲フォレシア（以下「本取得済資産」と総称します。）を320億円（取得価格合計）で取得しています。

また、当投資法人は、本募集に際し、スポンサーより、新宿イーストサイドスクエア（追加取得）及びCIRCLES平河町（以下「本取得（予定）資産」と総称し、本取得済資産と併せて「新規取得資産」と総称します。）を102億円（取得（予定）価格合計）で取得します。

以下は新規取得資産の概要を示したものです（単位未満は金額切捨て）。

	物件名称	所在地	取得（予定） 価格（億円）	取得 （予定）日
本取得済 資産	the ARGYLE aoyama （持分割合50%）	東京都港区	239	2023年 2月27日
	豊洲フォレシア （持分割合9%）	東京都江東区	81	2023年 2月27日
本取得 （予定） 資産	新宿イースト サイドスクエア （追加取得・持分割 合4%）	東京都新宿区	85	2023年 3月30日
	CIRCLES平河町	東京都千代田区	17	2023年 3月30日

加えて、当投資法人は、当投資法人の保有資産である晴海フロント（注）の共有持分25%を2022年12月1日付で譲渡しており、また、同物件の共有持分30%を2023年4月3日付で、共有持分45%を2024年1月12日付で譲渡する予定です。

（注）晴海フロントの共有持分の譲渡の詳細は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 （2）投資資産 その他投資資産の主要なもの （ ）当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の概要（個別物件表） <当期末日以降の不動産等の譲渡>」に記載のとおりです。

2022年9月期末時点の当投資法人のポートフォリオの概要、2022年12月1日付で行われた晴海フロントの譲渡及び2023年4月3日付で行うことを予定している晴海フロントの譲渡の概要、新規取得資産の概要並びに本募集後（注）の当投資法人のポートフォリオの概要は、下表のとおりです。

（注）「本募集後」とは、本書に記載のとおり、本募集を実施し、取得（予定）資産を取得し、かつ、2023年5月8日に返済予定の有利子負債の返済を終えた時点（2023年5月8日時点）をいいます。以下同じです。

	2022年9月期末	晴海フロント 譲渡		新規取得資産	本募集後
		1回目	2回目		
物件数	73物件	▲持分25%	▲持分30%	4物件（追加取得含む）	76物件
資産規模	10,912億円	▲78.3億円	▲93.9億円	422億円	11,163億円
平均NOI利回り	4.2%	-	-	3.2%	4.2%
平均築年数	20.0年	11.2年	11.2年	8.9年	20.2年
都心5区比率	68.6%	100.0%	100.0%	80.8%	68.6%
徒歩5分比率	92.0%	0.0%	0.0%	100.0%	96.4%
LTV	42.0%				41.5%

（注）1. 「資産規模」とは、当投資法人のポートフォリオの取得（予定）価格（売買契約に記載された売買代金をいい、消費税及び地方消費税並びに取得に係る費用を除きます。以下同じです。）の総額を表し、譲渡した物件については当該物件の取得価格（取得に係る費用を除きます。）を控除しています（但し、神宮前メディアスクエアビルの譲渡した敷地の一部及び消滅した敷地に関する地役権の一部が含まれており、本募集後の資産規模においては、晴海フロントについては、本募集後の時点までに譲渡済みの持分（1回目及び2回目）を除外しています。以下同じです。）。建物（建物を信託財産とする信託受益権を含みます。）のみを売却し、底地（底地を信託財産とする信託受益権を含みます。）を保有し続ける物件については、当該建物及び底地の取得価格（取得に係る費用は除きます。）から、取得時の売買契約に記載された建物価格を控除しています。以下同じです。

（注）2. 「平均NOI利回り」の算定については、以下のとおりです。なお、小数点第2位を四捨五入して算定しております。

・2022年9月期の「平均NOI利回り」は、以下の計算式により算定しています。

2022年9月期の「平均NOI利回り」= (A)2022年9月期末時点における当投資法人の保有物件に係るNOIの合計 / 2022年9月期末時点における当投資法人の保有物件に係る取得価格の合計

(A)「NOI」= 不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費

なお、「NOI」については、2022年9月期の実績値を稼働日数で除し、365日を乗じることで、年換算して使用しています。

・晴海フロントにつきましては、総賃貸面積の大部分を占める主要テナントが退去する見込みであることを踏まえ、NOI利回りは記載していません。

・新規取得資産の「平均NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。なお、新規取得資産のNOI利回りは、新規取得資産取得時の鑑定評価書に基づいて算出している箇所があるため、実績値とは異なります。

新規取得資産の「平均NOI利回り」= (B)新規取得資産のNOIの合計 / 新規取得資産の取得（予定）価格の合計

(B)「新規取得資産のNOIの合計」の算定については、新規取得資産に係る取得時の鑑定評価書に記載されたDCF法における1年目の運営純収益を使用しています。

・本募集後の「平均NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。なお、本募集後のNOI利回りは、新規取得資産取得時の鑑定評価書に基づいて算出している箇所があるため、実績値とは異なります。

本募集後の「平均NOI利回り」= (2022年9月期末時点のNOIの合計 + 新規取得資産のNOIの合計 - 2022年9月期末時点の晴海フロントのNOIの55%) / (2022年9月期末時点における当投資法人の保有物件に係る取得価格の合計 + 新規取得資産の取得（予定）価格の合計 - 晴海フロントの取得価格の55%)

なお、上記の計算式では、2022年9月期末以降本募集後までに譲渡が完了している予定の晴海フロントの共有持分合計55%に対応する晴海フロントのNOI及び取得価格の55%を、それぞれ分子及び分母から差し引いています。

（注）3. 「平均築年数」とは、ポートフォリオの平均築年数を指し、以下のとおり算定しています。なお、小数点第2位を四捨五入して算定しています。

・2022年9月期末の「平均築年数」は、2022年9月期末の当投資法人の保有物件（底地のみ保有している物件は除きます。）に係る2022年9月期末時点における築年数を取得価格ベースにて加重平均して算定しています。

・晴海フロントの「平均築年数」は、晴海フロントに係る、本募集後の築年数を算定しています。

・新規取得資産の「平均築年数」は、新規取得資産に係る、本募集後の築年数を、取得（予定）価格ベースにて加重平均して算定しています。

・本募集後の「平均築年数」は、本募集後の当投資法人の保有物件（底地のみ保有している物件は除きます。）に係る本募集後の築年数を取得（予定）価格ベースにて加重平均して算定しています。以下同じです。

（注）4. 「都心5区」とは、東京23区のうち、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区を指し、「都心5区比率」とは、ポートフォリオのうち、都心5区に所在する比率（ポートフォリオ（新規取得資産を含みます。）の本募集後の時点における取得（予定）価格ベースでの比率）を意味します。以下同じです。

（注）5. 「徒歩5分比率」とは、ポートフォリオのうち、最寄の鉄道駅から徒歩5分以内に所在する比率（ポートフォリオ（新規取得資産を含みます。）の本募集後の時点における取得（予定）価格ベースでの比率）を意味します。

（注）6. 「LTV」とは、総資産に対する有利子負債（投資法人債を含みます。以下同じです。）残高の割合を意味します。「2022年9月末におけるLTV」は2022年9月期末における有利子負債をもとに算定したLTVです。

「本募集後におけるLTV」は、一般募集における発行価額の総額18,659,000,000円及び本第三者割当における発行価額の総額1,306,000,000円が本書に記載のとおり払い込まれるとの想定に基づく有利子負債の返済額を助案した本募集後の有利子負債想定額をもとに算定したLTVです。なお、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額のいずれも、2023年3月14日（火）現在の東京証券取引所における本投資口の終値を基準として算出した見込額です。最終的な本募集後の有利子負債総額は、本募集における手取金の額等を助案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。また、本第三者割当については、募集投資口数の全部についてSMB C日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額と異なる場合又は本第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際の本募集による手取金の見込額も変動することがあります。すなわち、実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額よりも少額となった場合には、その分、本募集後の実際の有利子負債総額が上記想定返済額を助案した金額よりも大きくなる前提でLTVが算定されることがあります。また、実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額よりも多額となった場合には、その分、本募集後の実際の有利子負債総額が上記想定返済額を助案した金額よりも小さくなる前提でLTVが算定されることがあります。なお、本募集後のLTVには、2022年9月期後から本募集後までの減価償却費は算入しておりません。

（２）新規取得資産

新規取得資産は、前記の一覧表記載の４物件（追加取得を含みます。）であり、いずれも当投資法人のスポンサー等より相対取引（注）で取得し又は取得を予定する物件です。新規取得資産の取得により、当投資法人はスポンサーとの強固なネットワークを背景とした着実な成長の実現を目指します。新規取得資産の詳細については、後記「７ 新規取得資産の概要」をご参照ください。

（注）「相対取引」とは、入札によらず物件の取得に至った取引を意味します。「入札」とは、売主により開示されたスケジュール、入札要項等に基づき、複数の購入希望者が同時に価格、条件等を提示する形式の取引です。以下同じです。

（３）国内有数のデベロッパーをスポンサーとする強み

当投資法人は、国内有数のデベロッパーであるスポンサーとの強固なネットワークを背景とし、着実な外部成長を実現してきました。

前回公募増資以降のスポンサーとの取引実績

前回公募増資（（注）１．）以降、当投資法人はスポンサーとの間で継続的に取引を行い、物件取得を行ってきました。前回公募増資以降のスポンサーとの間の取引実績は、以下のとおりです。



（注）１．「前回公募増資」とは、2018年3月28日公表の当投資法人の投資口69,000口の一般募集及びSMB C日興証券株式会社を割当先とする当投資法人の投資口6,900口の第三者割当による新投資口発行を指します。以下同じです。

（注）２．「取得（予定）総額」とは、取得をし、又は取得を予定する資産の取得（予定）価格の総額をいいます。

相対取引を中心とした強固な物件取得基盤

当投資法人は、市場での過度な物件取得競争を極力避け、良質な物件を継続的に取得し、資産規模の拡大を図るべく、スポンサーを中心とする独自の取得基盤を活用し、相対での取引に注力して物件の取得を行ってきました。当投資法人の保有資産（新規取得資産を含みます。）の取得方法の内訳は、以下のとおりです。

	スポンサー等からの		スポンサー等以外からの取得
	取得	紹介	
相対取引 全体の 81.4%	47件・6,235億円  赤坂パークビル	11件・1,942億円  汐留ビルディング	22件・1,751億円  名古屋広小路ビルディング
	2件・431億円  MMパークビル	2件・1,080億円  北の丸スクエア	7件・756億円  JRE梅田スクエアビル

三菱地所グループの投資マネジメント事業強化

三菱地所株式会社は、2023年3月6日に、投資マネジメント事業のブランドである“MEGP（Mitsubishi Estate Global Partners）”の展開を発表しました。これは、2030年度末の目標として、AuM（（注）1．）10兆円、投資マネジメント事業における営業利益300億円を設定し（（注）2．）、不動産投資マネジメントの分野でグローバルトッププレイヤーの一員としての地位を確立していくことを目指すものです。当投資法人は、スポンサーとの強固なネットワークを背景にした着実な成長を目指しており、三菱地所グループの投資マネジメント事業強化と協働して、当投資法人の着実な外部成長に努めます（（注）3．）。

（注）1．「AuM」とは、運用委託を受けた資産を意味し、その英文（Assets under Management）の頭文字を用いた略称です。

（注）2．これら2030年度末の目標とされたものは、三菱地所株式会社から公表された資料に基づく記載です。これらの目標は、三菱地所株式会社がその公表時において入手可能な情報に基づき判断した事項であり、将来、その目標が達成されるとの保証はなく、また、三菱地所株式会社がその目標を変更し、取り下げ、あるいは異なる目標を設定することがないとの保証もありません。これらは三菱地所株式会社による目標の設定であり、当投資法人による目標設定ではありません。

（注）3．三菱地所株式会社が将来において、上記の目標を達成したと仮定した場合においても、当投資法人の資産規模がそのために拡大し、あるいは、その収益が向上するとの保証はありません。

MEGP “Mitsubishi Estate Global Partners”



2 オファリングハイライト2：安定性と成長性を指向する入替戦略による強固なポートフォリオの構築

（1）長期安定成長に寄与する物件への厳選投資を継続し、戦略的な物件入替を実現

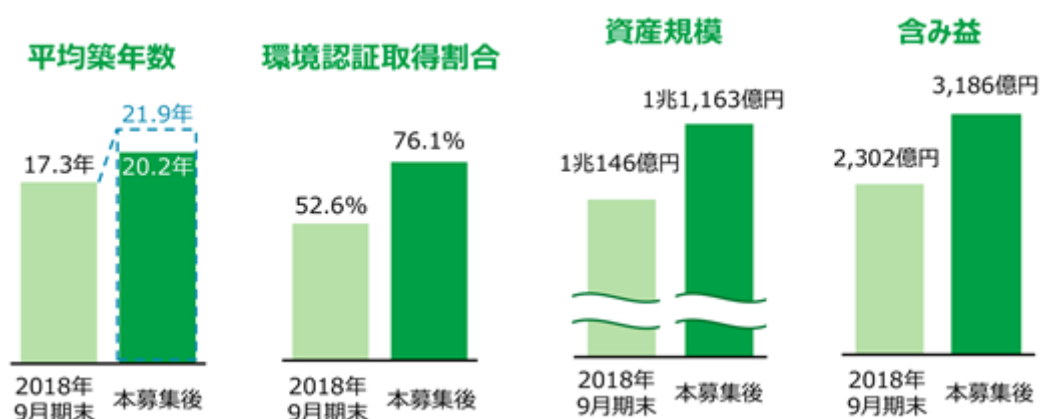
当投資法人は、長期安定成長に寄与する物件への厳選投資を継続し、戦略的な物件入替を実現してきました。当投資法人による前回公募増資の2018年9月期末後の資産の取得及び譲渡の実績は、以下のとおりです。



（注）取得資産に係る環境認証（DBJ Green Building、BELS、CASBEE）については、本書の日付現在において保有し、又は取得を予定する環境認証を記載しています。環境認証の詳細については、後記「6 ESG（環境・社会・ガバナンス）（5）サステナビリティ・リンク・ローンの調達（2023年3月）」及び「6 ESG（環境・社会・ガバナンス）（8）環境認証の取得」をご参照ください。

（2）継続的な物件入替を通じてポートフォリオの質を強化

当投資法人は、前回公募増資後も継続的に資産の取得と譲渡を行っており、それによりポートフォリオの質を強化してきました。2018年9月期末時点と本募集後の当投資法人のポートフォリオにおける平均築年数、環境認証取得割合、資産規模及び含み益は、それぞれ以下のとおりです。



（注）1．2018年9月期末の「平均築年数」は、2018年9月期末の当投資法人の保有物件（底地のみ保有している物件は除きます。）に係る、2018年9月期末時点における築年数を、取得価格ベースにて加重平均して算定しています。

（注）2．「平均築年数」の本募集後の破線は、2018年9月期末以降に当投資法人が行った資産取得及び譲渡並びに新規取得資産の取得を行わない場合の本募集後の平均築年数を試算したものです。

（注）3．「環境認証取得割合」とは、当投資法人が本募集後の時点で保有する想定物件（底地のみ保有している物件は除きます。）のうち、環境認証を取得済みである同日現在の保有物件が全体に占める割合（延床面積ベース）を意味し、以下のとおり算定しています。なお、小数点第2位を四捨五入して算定しています。「環境認証」とは、当投資法人においては、DBJ Green Building認証、BELS認証及びCASBEE不動産評価認証であり、それらの詳細については、後記「6 ESG（環境・社会・ガバナンス）（8）環境認証の取得」をご参照ください。

2018年9月期末の環境認証取得割合は、2018年9月期末の当投資法人の保有物件（底地のみ保有している物件は除きます。）のうち、DBJ Green Building認証、BELS認証及びCASBEE不動産評価認証によるビル認証を取得している物件の割合を、延床面積ベースにて算定しております。

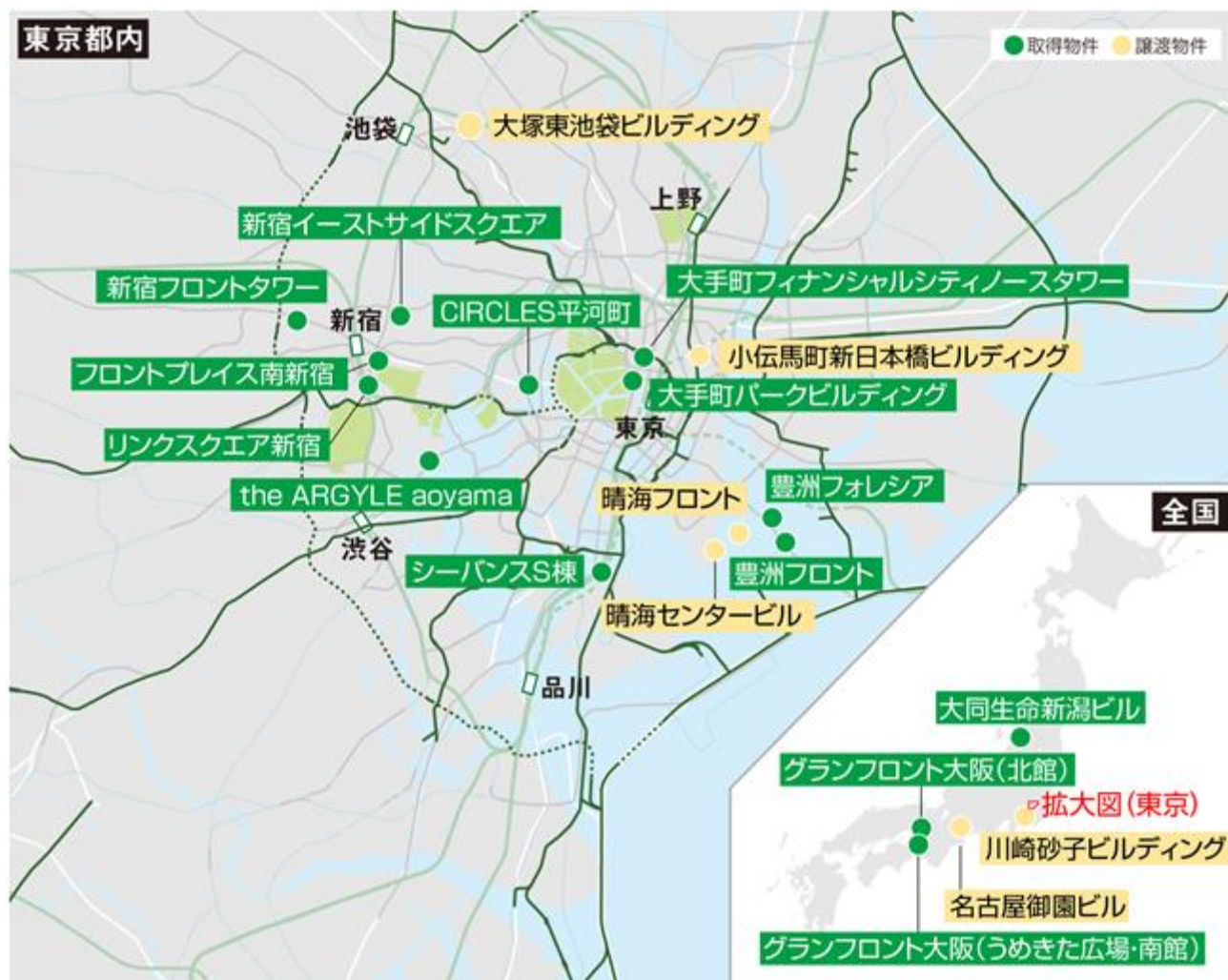
本募集後の環境認証取得割合は、本募集後の当投資法人の保有物件（底地のみ保有している物件は除きます。）のうち、DBJ Green Building認証、BELS認証及びCASBEE不動産評価認証によるビル認証を取得している物件の割合を、延床面積ベースにて算定しています。

（注）4. 「含み益」とは、各保有資産における鑑定評価額と帳簿価額の差額の合計をいい、本募集後の「含み益」は以下の計算式により求められる数値を記載しています。以下同じです。

本募集後の「含み益」＝2022年9月期末時点の含み益＋新規取得資産の鑑定評価額合計－新規取得資産の取得（予定）価格合計－2022年9月期末時点の晴海フロントの含み益の55%

なお、上記の計算式では、2022年9月期末以降本募集後までに譲渡が完了している予定の晴海フロントの共有持分合計55%に対応する晴海フロントの含み益の55%を差し引いています。

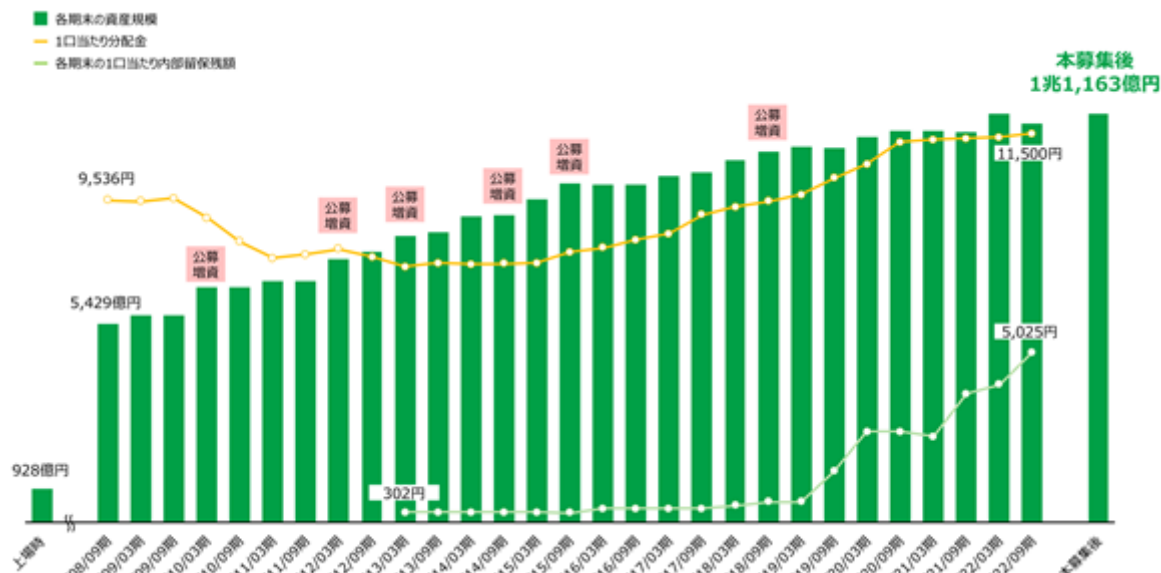
2018年9月期末以降に当投資法人が取得し又は譲渡した物件及び当投資法人が本書の日付現在において取得を予定する物件は、以下のとおりです。



3 オファリングハイライト 3：J-REIT最長の20年超の運用実績を背景とした投資主価値の向上

当投資法人は2001年9月に日本のREITとして初の上場後、20年超の運用実績を有し、本募集を含む12回の公募増資を実施しています。20年超の運用を通じて、当投資法人は着実な資産の取得及び入替えを実施し、1兆円を超える資産規模のポートフォリオを構築してきました。

当投資法人は、不動産市況のサイクルのなか、着実な資産規模拡大と安定的な分配金マネジメントを継続してきました。当投資法人の資産規模、1口当たり分配金及び1口当たり内部留保残額（（注）2．）の推移は、以下のとおりです。



（注）1．当投資法人は、2014年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施したため、上表における2008年9月期から2013年9月期までの1口当たり分配金並びに2013年3月期及び2013年9月期における各期末の1口当たり内部留保残額は、各々の数値を2で除した値に基づき上記グラフを記載しています。

（注）2．「内部留保」とは、配当可能利益のうち投資主に分配することなく、積立金等として投資法人の内部に留保した額をいい、「各期末の1口当たり内部留保残額」は、2013年3月期以降の各期末について、以下の計算式により算定しています。なお、小数点以下を切り捨てて算定しています。

各期末の「1口当たり内部留保残額」＝（当該期末における圧縮積立金にかかる繰延税金負債＋当該期末における任意積立金＋当該期の圧縮積立金繰入額－当該期の圧縮積立金取崩額）／発行済投資口総数

4 内部成長

当投資法人の競争力の高いポートフォリオと回復を続けるオフィス需要を背景に、コロナ禍においてもリーシングは順調に進展しております。

（１）リーシングの状況

入居率の推移（2023年1月時点）

当投資法人のポートフォリオにおける入居率は、コロナ禍において一時的に下落しましたが、2022年9月期末以降は回復基調にあります。2023年3月期においても、入居率の回復に向けてリーシングを継続しております。当投資法人のポートフォリオにおける2018年9月期末以降の入居率（注）の推移は、以下のとおりです。

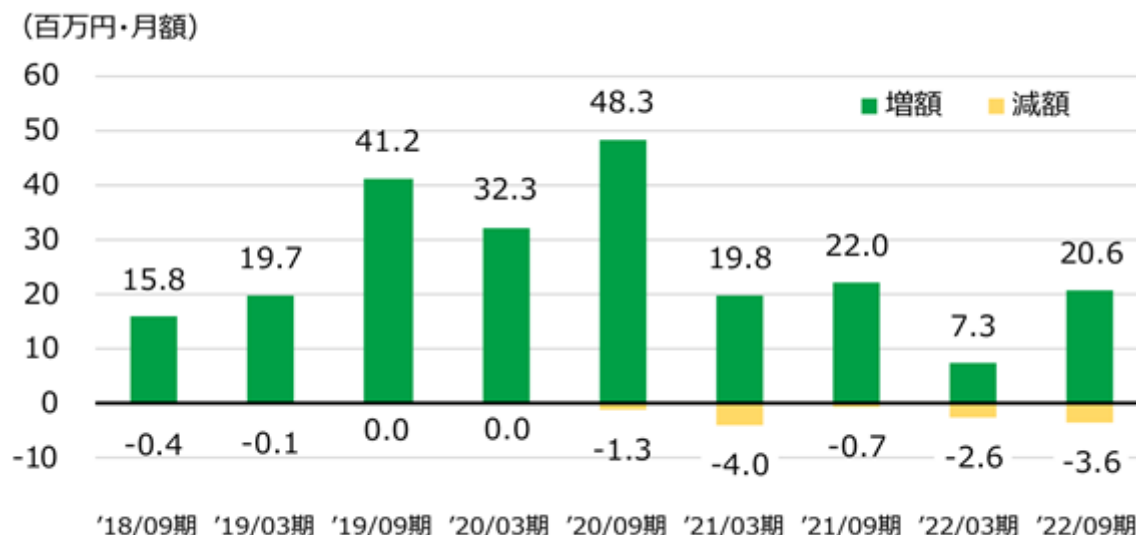


（注）「入居率」は、各月末時点のポートフォリオ全体の賃貸面積を賃貸可能面積で除して算定しています。

賃料改定の推移（2022年9月期末時点）

当投資法人のポートフォリオにおける2018年9月期以降の賃料改定の推移は、以下のとおりです。

コロナ禍の発生直後である2020年9月期までは順調に増額での賃料改定が実施されてきましたが、2021年3月期から2022年9月期においては、2022年3月期にコロナ禍の悪影響により賃料改定額が一部低下し、その後、2022年9月期に回復基調を示しつつあると当投資法人は考えています。



(注)「賃料改定」とは、賃料の増額改定及び減額改定を指します。「増額」とは、ポートフォリオに係る賃貸借契約期間の満了時において、過去に合意した賃料を超える賃料へ増額するとの契約改定をした場合を指します。「減額」とは、ポートフォリオに係る賃貸借契約期間の満了時において、過去に合意した賃料を下回る賃料へ減額するとの契約改定をした場合を指します。

足元のリーシング状況

本書の日付現在における、当投資法人のポートフォリオにおける足元のリーシング状況は、以下のとおりです。

汐留ビルディング	- 多様な業種と面積帯の賃借ニーズを捉え、複数案件が内定 2023年9月末に向けて、埋め戻しが概ね完了
新宿フロントタワー	- 大小複数の新規契約を締結、2023年9月末に向けて埋め戻しが大きく進展 - 残る空室区画も早期貸付を目指しリーシング中
赤坂パークビル	1フロア一括の新規開設ニーズが内定 - 更なる入居率向上を目指し、柔軟なリーシング活動を継続
JRE名古屋 広小路プレイス	- 建替移転、拡張移転等により、埋め戻しが進捗 - 近隣の大規模開発により、エリアの価値向上が期待される
JRE四条烏丸 センタービル	- 立地、スペックの高さを訴求したリーシング活動を実施 - 拠点開発等前向きな移転ニーズにより満室稼働を実現

(注)「埋め戻し」とは、テナントの退去により生じた空室について代替テナントを確保することをいいます。

コストマネジメントの強化

当投資法人は、昨今の電気料金高騰や、工事費の高騰のリスクに備え、以下のとおり対応し、当投資法人の収益への悪影響を抑えるよう尽力しています。

電気料金高騰 への対応	● 電気需給契約の変動に応じた請求単価の見直しを実施、順調に進捗 ● 対象ビルは状況に応じて適宜選定
工事費・工期 コントロール強化	● 資材不足等による工事費上昇・工期遅延を見据え、コスト・工期管理体制を強化

（２）オフィスマーケットの状況

オフィスマーケットにおいては、交通便利性や快適性のみならず環境性能に対する関心も高まりつつある状況にあります。

都心５区及び東京23区空室率の推移

以下のグラフは、下記出所記載の資料に基づき、都心５区及び東京23区の賃貸オフィスビルの空室率（（注）１．）の推移を示したものです。コロナ禍において、東京23区内の賃貸オフィスビルの空室率は上昇傾向にあります。この資料では、都心５区に所在する大規模ビル（（注）２．）の空室率は相対的に低い水準で推移しています。当投資法人は都心５区に所在する大規模ビルを多数保有しているため、コロナ禍においても高い安定性を維持できると、当投資法人は考えています。



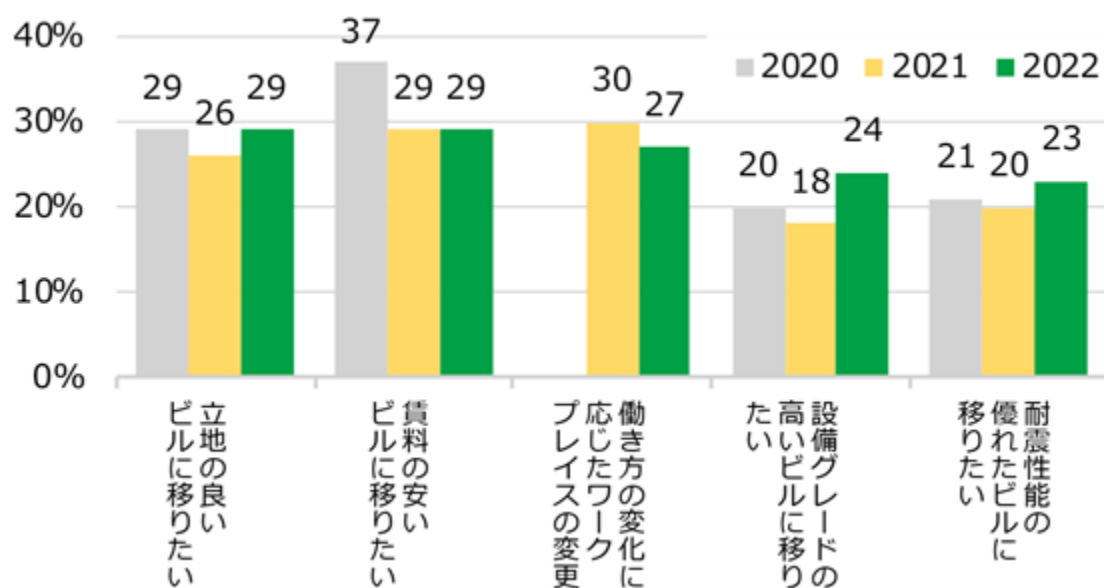
（出所）三幸エース株式会社作成の資料を基に、本資産運用会社において作成。

（注）１．「空室率」とは、貸付総面積に対する現空面積の割合をいいます。「現空面積」とは、未稼働面積であり、調査時点現在でテナントが入居しておらず、契約後に、即刻入居可能な面積の合計をいいます。

（注）２．上記出所記載の資料において、「大規模ビル」とは、基準階（３階以上）のオフィスフロアの最大貸室面積200坪以上の賃貸オフィスビルをいい、「全体」とは、調査対象とした都心５区及び東京23区に所在の大規模ビル、大型ビル、中型ビル、小型ビル及び小規模ビルの合計をいいます。また、「大型ビル」、「中型ビル」、「小型ビル」及び「小規模ビル」とは、基準階（３階以上）のオフィスフロアの最大貸室面積がそれぞれ１フロア当たり100～200坪、50～100坪、20～50坪及び20坪未満の貸付面積の賃貸ビルを、それぞれ意味します。

新規賃借にあたり重視する上位5項目（東京23区）

以下のグラフは、以下の出所に記載のアンケートにおいて、新規賃借予定のある企業が示した上位5つの新規賃借の理由を示したものです。



（出所） 森ビル株式会社の2023年1月31日付公表資料（「2022年東京23区オフィスニーズに関する調査」）を基に、本資産運用会社において作成。

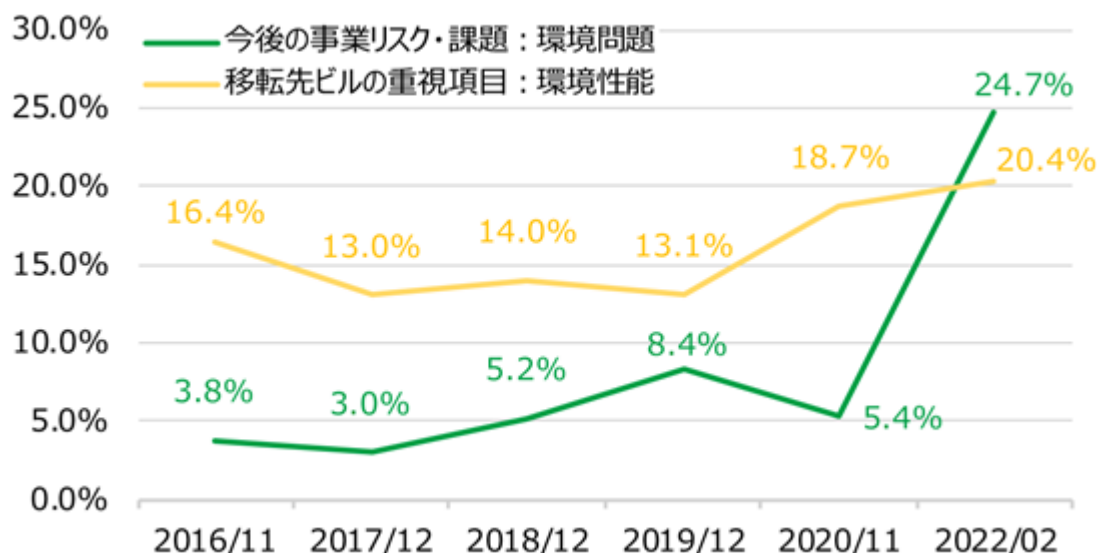
（注）1．同社によれば、2022年10月に、主に東京23区に本社が立地する企業で資本金上位の約1万社を対象として、今後の新規賃借予定等のオフィス需要に関するアンケートが実施され、その際に「新規賃借予定あり」と回答した企業はその約4分の1でした。同社の2020年・2021年のアンケート結果を合わせ、これら新規賃借予定の企業が回答した上位5つの理由は上記棒グラフが示すとおりです。

（注）2．このアンケートでは複数回答可とされており、同一企業が上記を含む複数の理由に回答した可能性があります。

（注）3．「働き方の変化に応じたワークスペースの変更」の項目は、同社の2021年のアンケートから新設された項目です。

移転先ビル選定重視項目と今後の事業リスク・課題における、「環境」に関する回答率の推移

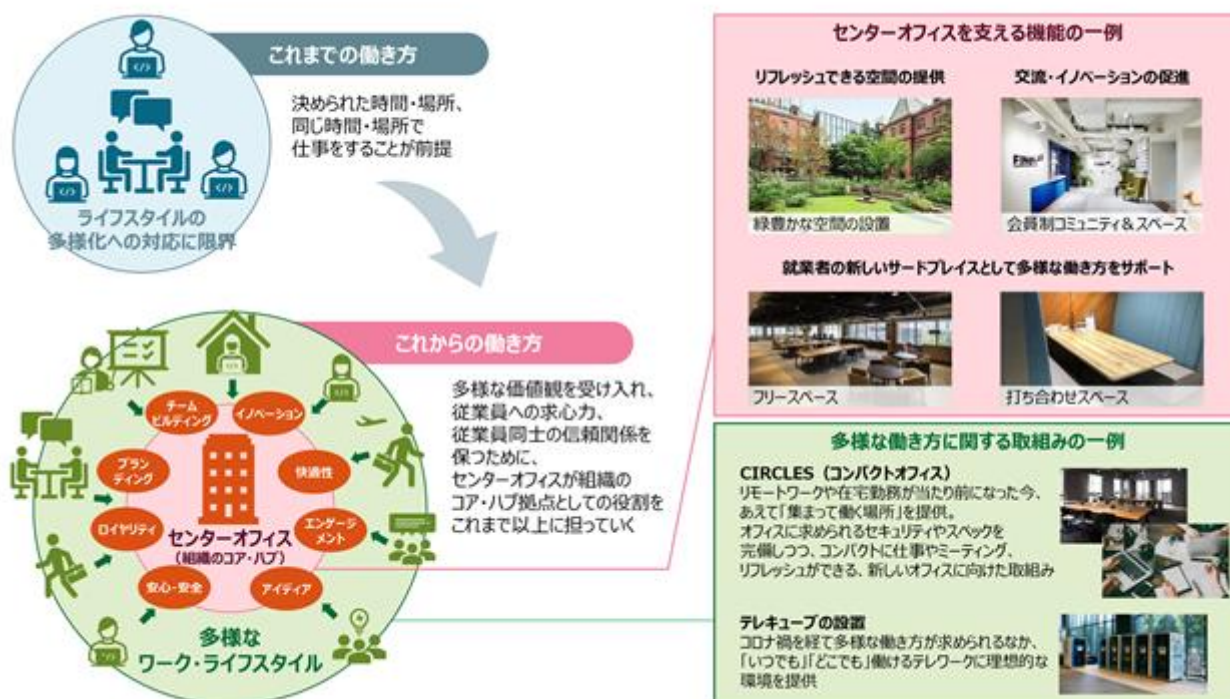
以下のグラフは、2016年11月から2022年2月までに実施されたオフィス利用に関する意識調査において、「今後の事業リスク・課題」及び「オフィス移転先ビル選定の重視項目」として、環境問題及び環境性能に関する回答があった割合の推移を示したものであり、これによれば、この間、企業の環境問題に対する意識は急激に上昇し、移転先ビルを選定する際に環境性能を重視すると回答する企業担当者が増加する傾向にあるといえます。当投資法人の保有物件において、100%再生可能エネルギー由来の電力を積極的に導入する施策を進める等、環境性能も重視したポートフォリオ構築を進めていることから、「環境」が重視される社会において選好されるものと、当投資法人は考えています。



（出所）シービーアールイー株式会社の2022年3月付資料（「オフィス利用に関する意識調査2022 コロナ禍を経たオフィス戦略」と題するレポート）に基づき本資産運用会社において作成。かかる資料は、日本国内に拠点を置く企業に在籍する、主にオフィス戦略に関わる担当者に対し、2022年1月25日から同年2月17日までの間に、コロナ禍の感染収束後の働き方とオフィスの在り方がどのように変化するかについての分析と考察を行った調査（有効回答数329件）に基づくものと記載されています。

（３）働き方の変化に伴った多様な顧客ニーズに対応する取組み

三菱地所株式会社では、センターオフィスのコア機能の高度化、多様化する働き方に関する取組みを推進しています。



（４）ポートフォリオの分散状況

当投資法人は、多様なテナントニーズに対応でき、分散の効いた安定的なオフィスポートフォリオを構築しています。本募集後の当投資法人のポートフォリオの分散状況は、以下のとおりです。

地域分散（本募集後）



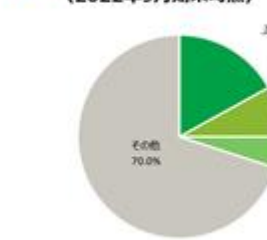
駅徒歩分数別の割合（本募集後）



テナントの業種分散（2022年9月期末時点）



大口テナントの割合（2022年9月期末時点）



- （注）１．上記ポートフォリオのグラフの作成に際し、晴海フロントについては本募集後の時点までに譲渡済みの持分を除いて算出しています。以下の（注）５．から（注）８．において同じです。
- （注）２．「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を指し、「その他首都圏」とは、都心５区を除く首都圏を指します。以下同じです。
- （注）３．「地方」とは、都心５区及びその他首都圏を除く地域を指します。以下同じです。
- （注）４．当投資法人のポートフォリオにおいて、「大規模」とは、建物全体の延床面積が10,000㎡以上のオフィスビルを指し、「中・小規模」とは、建物全体の延床面積が10,000㎡未満のオフィスビルを指します。以下同じです。
- （注）５．地域分散（本募集後）については、本募集後におけるポートフォリオ全体の取得（予定）価格合計をポートフォリオ全体の取得（予定）価格合計として、各地域に所在する物件の取得（予定）価格合計の割合を算出しています。
- （注）６．駅徒歩分数別の割合（本募集後）については、本募集後におけるポートフォリオ全体の取得（予定）価格合計をポートフォリオ全体の取得（予定）価格合計として、各駅徒歩分数圏内に所在する物件の取得（予定）価格合計の割合を算出しています。
- （注）７．テナントの業種分散（2022年9月期末時点）については、本募集後におけるポートフォリオ全体（但し、グランフロント大阪（北館）及びグランフロント大阪（うめきた広場・南館）を除きます。）の賃貸面積合計をポートフォリオ全体の賃貸面積合計として、各テナントの賃貸面積の割合を算出しています。
- （注）８．大口テナントの割合は、本募集後におけるポートフォリオ全体（但し、グランフロント大阪（北館）及びグランフロント大阪（うめきた広場・南館）を除きます。）の賃貸面積ベースに基づく数値を占率で示したものです。

5 財務戦略

当投資法人は、金融マーケットを注視しつつ、健全な財務体質を維持し、着実な安定運用を目指します。

（１）財務ハイライト

本募集後における当投資法人の格付の状況、LTVの状況、有利子負債に係る平均利率及び平均残存年数並びに長期固定比率は、以下のとおりです。

格付	LTV	平均利率
JCR : AA+ R&I : AA S&P : A+	41.5%	0.41%
平均残存年数	長期固定比率	
4.54年	90.7%	

- （注）１．「格付」欄は、本書の日付現在において上記信用格付業者３社が付与する格付けを記載したものであり、「JCR : AA+」は株式会社日本格付研究所からの「長期発行体格付：AA+（格付の見通し：安定的）」の格付け、「R&I : AA」は株式会社格付投資情報センターからの「発行体格付：AA（格付の方向性：安定的）」の格付け、及び、「S&P : A+」はS&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社からの「長期発行体格付け：A+（アウトルック：安定的）」の格付けを指します。なお、これらは当投資法人の投資口に付された信用格付ではありません。
- （注）２．「平均利率」は、本募集後の時点における当投資法人の有利子負債の利率を加重平均して算出したものです。
- （注）３．「平均残存年数」とは、本募集後の時点における当投資法人の有利子負債の返済期日又は償還期限までの期間を各有利子負債の残高で加重平均した期間をいいます。
- （注）４．「長期固定比率」は、以下の算式で算出した数値であり、有利子負債のうち実質的に固定金利となる比率をいいます。以下にて「固定金利」とは、金利が固定金利とされるもの及びSWAP取引等の金融手法を用いて実質的に金利が固定化されたものを意味します。

$$(\text{固定金利の長期借入金残高}(1\text{年以内返済予定の固定金利の長期借入金を含む。}) + \text{固定金利の投資法人債残高}) \div \text{本募集後の時点における当投資法人の有利子負債残高の総額}$$

なお、本投資口について、当投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（２）当投資法人の有利子負債

以下は、本書の日付現在の有利子負債及び想定される本募集後の当投資法人の有利子負債です。

（単位：百万円）

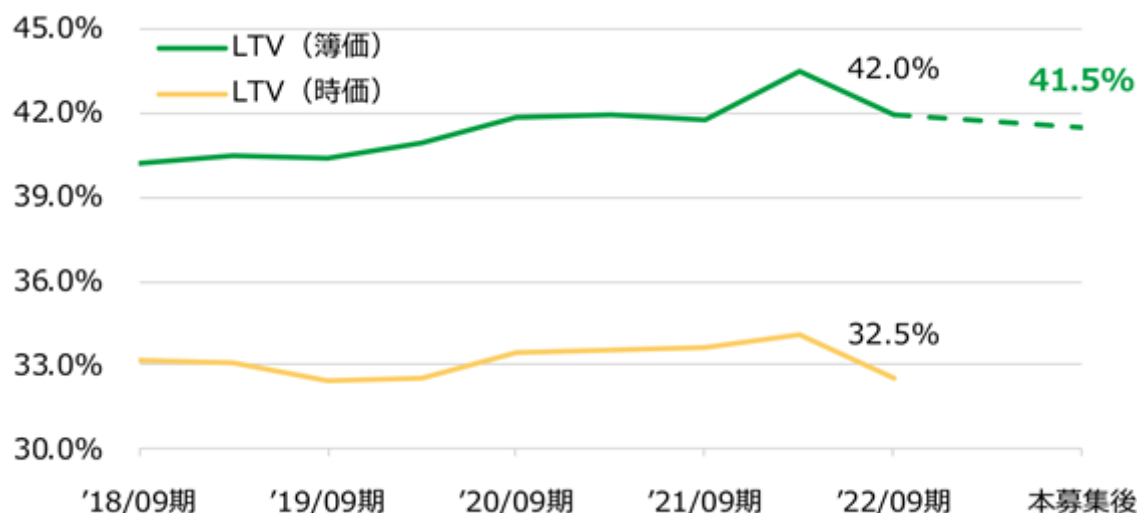
有利子負債	本書の日付現在	本募集後	増減
長期借入金	359,200	371,200	+ 12,000
短期借入金	47,000	18,000	▲ 29,000
投資法人債	42,993	42,993	± 0
合計	449,193	432,193	▲ 17,000

- （注）１．「本書の日付現在」の有利子負債の合計は、2022年９月期末時点の貸借対照表上の有利子負債総額に、同日以降本書の日付現在までの新規の借入金及び借換え済みの借入金総額を加減して算出したものです。
- （注）２．当投資法人は、保有資産である晴海フロントの共有持分30%を2023年４月３日付で譲渡する予定であり、「本募集後」の長期借入金及び短期借入金の算定に際し、当該共有持分30%の譲渡予定価格11,733百万円を既存の借入金返済に充当する想定としています。晴海フロントの共有持分の譲渡については、前記「１ オファリングハイライト １：強力なスポンサーサポートによる継続的な外部成長を実現（１）ポートフォリオの変化」に記載のとおりです。
- （注）３．本募集後の長期借入金及び短期借入金の金額は、一般募集における発行価額の総額18,659,000,000円及び本第三者割当における発行価額の総額1,306,000,000円が本書に記載のとおり払い込まれるとの想定に基づく借入金総額を加えた想定額です。なお、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額のいずれも、2023年３月14日（火）現在の東京証券取引所における本投資口の終値を基準として算出した見込額です。最終的な

本募集後の借入金総額は、本募集における手取金の額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。また、本第三者割当については、募集投資口数の全部についてS M B C日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額と異なる場合又は本第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際の本募集による手取金の見込額も変動することがあります。すなわち、実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額よりも少額となった場合には、その分、本募集後の実際の借入金総額が上表記載の金額よりも大きくなる可能性があります。また、実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額よりも多額となった場合には、その分、本募集後の実際の借入金総額が上表記載の金額よりも小さくなる可能性があります。以下同じです。

（３）LTVの推移

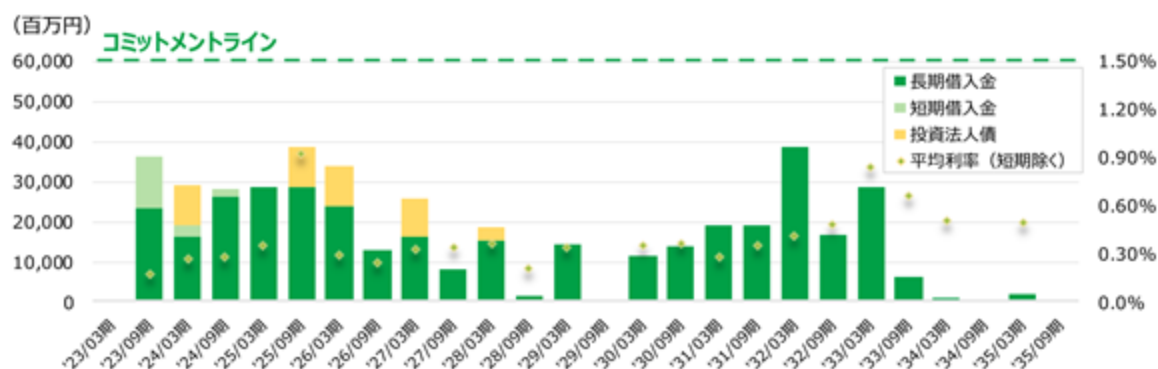
2018年９月期から2022年９月期までの各期末時点の当投資法人のLTVの推移及び本募集後における当投資法人のLTVの推計値は、以下のとおりです。



- （注）１．「LTV（簿価）」は、各期末における総資産に対する有利子負債残高の割合を意味します。なお、小数点第２位を四捨五入して算定しています。
- （注）２．「LTV（時価）」は、各期末における保有物件に係る鑑定評価額総額に対する有利子負債残高の割合を意味します。なお、小数点第２位を四捨五入して算定しています。
- （注）３．本募集後のLTVとは、本募集後の時点で当投資法人が保有すると想定される総資産（取得価格ベース）に対する有利子負債残高の割合を意味します。なお、本募集後のLTVには、2022年９月期後から本募集後までの減価償却費は算入しておりません。

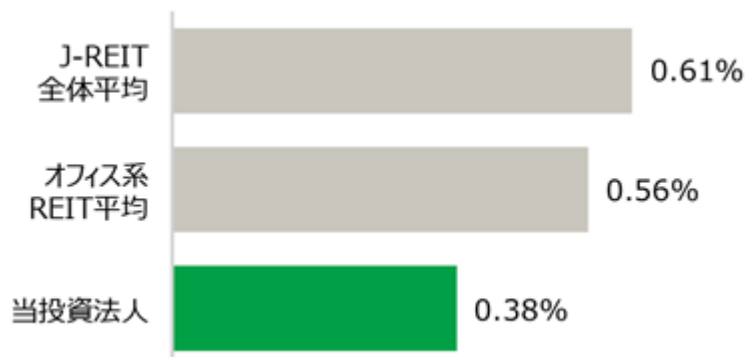
（４）有利子負債返済期日の分散状況

本書の日付現在、当投資法人が借り入れている有利子負債に係る返済期日の分散状況は、以下のとおりです。



（５）平均利率の比較

以下の棒グラフは、東京証券取引所へ上場する日本の不動産投資法人（以下「J-REIT」といいます。）が出所記載の資料で開示する有利子負債に係る平均利率（以下の「J-REIT全体平均」参照）、オフィスを主な投資対象とするJ-REIT（以下「オフィス系REIT」といいます。）が出所記載の資料で開示する有利子負債に係る平均利率（以下の「オフィス系REIT平均」参照）及び2022年9月末現在における当投資法人の有利子負債に係る平均利率をそれぞれ示したものです。



（出所）2023年2月末時点においてJ-REITが開示する最新の有価証券報告書を基に、本資産運用会社において作成。

（注）１．「有利子負債に係る平均利率」とは、出所にある資料にて開示する有利子負債の平均利率を加重平均して算出したものです。その計算式は次のとおりとなります。

（平均利率×出所記載の資料の期末現在の有利子負債残高）の合計

当期末の借入金残高及び投資法人債残高の合計

（注）２．「オフィス系REIT」とは、出所に記載のJ-REITのうち、当該J-REITが公表する有価証券報告書その他の公表資料において、その資産の過半をオフィスに対し投資し運用するとの方針を有するJ-REITを意味します。

6 ESG（環境・社会・ガバナンス）

当投資法人は、重要課題（マテリアリティ）達成に向けた取組み及びESG（Environment：環境、Social：社会、Governance：ガバナンス）情報の開示を推進し、選ばれ続けるJ-REITを目指します。

（１）MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入れ（2022年6月）

当投資法人は、2022年6月1日付でMSCI社が提供するMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に組入れられました。MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数とは、MSCI社がMSCIジャパンIMI指数構成銘柄の中から、ESG評価が相対的に高い銘柄を選別して構成する指数であり、日本の年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）がESG投資を行う際のESG指数にも選定されています。当該指数への組入れにより、当投資法人の投資口の流動性の向上や更なる投資家層の拡大に寄与するものと、当投資法人は考えています。

2022 CONSTITUENT MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数

免責事項

当投資法人のMSCIインデックスの組入れや、MSCI社のロゴ・商標・サービスマーク及びインデックス名を本書内で使用することは、MSCI社又は関連会社による当投資法人のスポンサーシップ、保証又は宣伝を意図するものではありません。MSCIインデックスは、MSCI社の独占的財産であり、MSCI社、MSCIインデックス及びロゴは、MSCI又は関連会社の商標・サービスマークです。

(2) SBTi認定とRE100への加盟（2022年5月）

当投資法人は、2022年3月18日付で、2030年度にはCO₂排出量を80%削減（2019年度比）、2050年度にはCO₂排出量を実質ゼロとする温室効果ガス排出量削減目標を設定しました。当該目標について、2022年5月26日にSBTi認定を取得しました。SBTiは、CDP（カーボン・ディスクロージャー・プロジェクト）、世界資源研究所、国連グローバル・コンパクト及び世界自然保護基金による共同イニシアティブによる、SBT（注）目標を設定する企業としての認定のことをいいます。

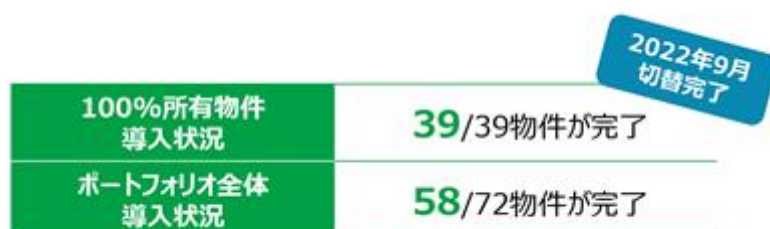
また、当投資法人は、2022年5月26日にJ-REITで初めて、RE100にも加盟しました。RE100とは、気候変動に関する国際NGO「The Climate Group」が、投資家・企業・都市・国家・地域が環境影響を管理するためのグローバルな情報開示システムを運営するCDPとのパートナーシップのもと運営する、企業が自らの事業の使用電力を100%再生可能エネルギーで賄うことを目標とする国際的なイニシアティブです。事業活動で使用する電力を100%再生可能エネルギー由来の電力（以下「再エネ電力」といいます。）とすることをめざす企業で構成され、グローバルで372社（うち、日本企業71社）が加盟しています（2022年5月31日現在）。当投資法人は、2030年度には再エネ電力導入比率を90%、2050年度には再エネ電力導入比率を100%とする目標を掲げています。



（注）SBTとは、「Science Based Targets」の略称であり、パリ協定（世界の気温上昇を産業革命前より2℃を十分に下回る水準（Well Below 2℃）に抑え、また1.5℃に抑えることを目指すもの）が求める水準と整合した、5年～15年先を目標年として企業が設定する、温室効果ガス排出削減目標のことです。

(3) 100%再生可能エネルギー由来電力の積極的な導入

当投資法人は、保有ビルの電力をRE100対応の再エネ電力に随時切り替えを進めています。これにより、ビルとしてのCO₂排出はテナント使用分も含めてゼロになります。当投資法人が100%所有し、当投資法人のみで意思決定が完結する物件39物件の全てにおいて、2022年9月末までに切り替えが完了しています。2022年9月末までに、当投資法人のポートフォリオ全72物件のうち58物件（上記39物件を含みます。）においても切り替えが完了しており、今後も積極的に切り替えを推進していきます。



（４）GRESB評価結果

当投資法人は、GRESB（グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク）（注）の2022年調査において高い評価を受け、GRESBリアルエステイト評価において、総合スコアの相対評価による「GRESBレーティング」（５段階評価）では最高位となる「5 Stars」を５年連続で取得しました。

また、当投資法人は、ESGに関する情報開示レベルの評価である「GRESB開示評価」（５段階評価）においても、最高位となる「A」評価を得ました。



（注）「GRESB（グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク）」とは、欧州の年金基金グループを中心に創設されたGRESB財団が考案した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークで、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際に活用されています。

（５）サステナビリティ・リンク・ローンの調達（2023年３月）

当投資法人は、以下のとおり、サステナビリティ・リンク・ローンによる借入れを行っております。

サステナビリティ・リンク・ローンは、借り手の経営戦略に基づくサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（以下「SPTs」といいます。）を設定し、貸付条件をSPTsの達成状況に連動させることで、借り手に対し目標達成に向けた動機付けを促進するとともに、環境・社会の面から持続可能な事業活動及び成長支援を目指すものです。当該ローンにおいては、気候変動リスク、特にCO₂の削減にフォーカスし、CO₂排出量の80%削減（2019年度比、総量ベース）、

ZEB（注）保有５棟（Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Orientedを含みます。）という２つの2030年度目標のうち、又は両方をSPTsに設定しました。これらのSPTsを基に、複数回の確認時点を設け、各時点において別途定めた水準を達成できた場合には利率について優遇を受けられる設計としています。

（注）「ZEB」とは、Net Zero Energy Building（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の略称で、快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物を意味します。

借入先	借入金額	借入日	元本返済日	SPTs①	SPTs②
SBI新生銀行	25億円	2023年3月15日	2033年3月15日	○	○
農林中央金庫	35億円	2023年3月27日	2033年3月28日	○	○
三井住友銀行	30億円	2023年3月30日	2033年3月30日	○	
三井住友銀行	30億円	2023年3月30日	2027年3月30日	○	

気候変動リスク、特にCO₂の削減にフォーカスし、以下の2030年度目標をサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（SPTs）に設定しました。

SPTs①：CO₂排出量の80%削減（2019年度比、総量ベース）

SPTs②：ZEB保有5棟（Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Orientedを含む）

上記SPTsを基に、複数回の確認時点を設け、各時点において別途定めた水準を達成できた場合には利率について優遇を受けられる設計としています。

（６）CDP気候変動プログラムへの参加及びISS ESG企業格付「Prime Status」評価の取得

CDPIは、世界有数の機関投資家のサポートの元で上場企業の温暖化対策を調査している国際NPOであり、2016年11月4日に発効となったパリ協定の実行性を担保する民間の取り組みとして、注目を集めています。2003年以来、世界の主要企業を対象に、温室効果ガスの排出や気候変動による事業リスク・機会等の情報開示を求める質問書を年に1回送付し、その回答をもとに企業の気候変動問題への対応を評価しており、評価は最高ランクから順にA、A-、B、B-、C、C-、D、D-の8段階で付与されます。なお、当投資法人は2018年から回答に参加しており、2022年実施の評価において最高評価である「A」を取得しています。

また、当投資法人は、2020年3月、環境効率性、気候変動戦略、環境マネジメント等が高く評価され、ISS社によるサステナビリティ格付において「Prime Status」に認定されました。「Prime Status」認定企業は、サステナビリティにおける業界のリーダーとして位置付けられます。



（７）サステナビリティレポート2022の発行

当投資法人は、2022年11月11日付で、当投資法人のESG（環境・社会・ガバナンス）基本方針や取り組み内容を記したサステナビリティレポート2022を発行しました。



(8) 環境認証の取得

当投資法人は、DBJ Green Building認証（（注）１．）、BELS認証（（注）２．）及びCASBEE不動産評価認証（（注）３．）によるビル認証を取得しており、当投資法人のポートフォリオ（新規取得資産４物件を含むものとします。）のうち76.1%（延床面積ベース/ 本募集後時点）のビルについて環境認証を取得しています。

（注）１．「DBJ Green Building 認証」とは、単純な経済性だけではなく、「環境・社会への配慮」を併せ持つ不動産（Green Building）の普及のため、建物の環境性能のみならず、テナントの快適性・地域コミュニティへの関わり・リスクマネジメント等の観点から評価を行う日本政策投資銀行（DBJ）独自の認証制度であり、５段階（「５つ星」（国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル）、「４つ星」（極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル）、「３つ星」（非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル）、「２つ星」（優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル）又は「１つ星」（十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル））の認証が付与されます。

（注）２．「BELS認証」とは、国土交通省が評価基準を定めた非住宅建築物の省エネルギー性能を評価する公的制度をいい、評価にはBEI（Building Energy Index）が用いられ、評価結果は、５段階（５つ星～１つ星）にて表示されます。この制度により、非住宅建築物の省エネルギー性能に係る情報が提供され、非住宅建築物の省エネルギー性能の一層の向上の促進が期待されています。

（注）３．「CASBEE不動産評価認証」とは、建築物を環境性能で評価し格付けする手法をいい、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構により普及促進や評価認証制度の運営等が行われています。省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮に加え、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。評価結果は、「Ｓランク（素晴らしい）」から「Ａランク（大変良い）」「Ｂ＋ランク（良い）」「Ｂ－ランク（やや劣る）」「Ｃランク（劣る）」という５段階のランキングが与えられます。

(9) 本資産運用会社による国際イニシアティブへの署名・参加

責任投資原則（PRI）（2018年８月署名）

責任投資原則（PRI）とは、2006年にコフィ・アナン国連事務総長（当時）が金融業界に対して提唱した、６つの原則を実現させるための国際的な投資家のネットワークであり、国連環境計画（UNEP）及び国連グローバルコンパクト（UNGC）によって推進されています。原則では、環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）の課題を投資の意思決定に取り込むことが提唱されており、これらの視点を投資の意思決定プロセスに組み込むことで、受益者の長期的な投資パフォーマンスを向上させ、受託者責任を更に果たすことを目指しています。

本資産運用会社は、責任投資原則（PRI）の基本的な考え方に賛同し、2018年８月に署名機関となりました。

Signatory of:



投資ポリシーとスチュワードシップ・ポリシー
(Investment & Stewardship Policy)

★★★★☆

不動産（Real Estate）

★★★★★
(最上位)

気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）（2019年6月署名）

2016年に発足した「気候変動関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）」は、気候変動がもたらすビジネスへの影響について、金融機関や企業がどのように情報開示をしていくかを議論し、提言を行いました。現在、TCFD最終提言は世界中で多くの金融機関、企業、投資家、政府等からの賛同を得ています。

本資産運用会社は、J-REITの運用会社として初のTCFDのサポーター（2019年6月署名）となり、当投資法人のビジネスにかかわる気候関連リスクと機会の評価・管理と、気候関連情報のステークホルダーへの開示を推進しています。

**国連グローバル・コンパクト（UNGC）（2018年4月署名）**

国連グローバル・コンパクトは、各企業・団体が責任ある創造的なリーダーシップを発揮することによって、社会の良き一員として行動し、持続可能な成長を実現するための世界的な枠組み作りに参加する自発的な取り組みです。本資産運用会社の親会社である三菱地所株式会社がUNGCに署名し、2018年4月に三菱地所グループで参加企業として登録しています。



7 新規取得資産の概要

（１）個別物件表

後記の表は、各新規取得資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。

かかる個別物件表をご参照頂くに際し、そこで用いられる用語は以下のとおりです。個別物件表はかかる用語の説明と併せてご参照ください。

なお、特に時点について注記がなされているものを除き、本取得済資産については取得日時点の数値を、本取得（予定）資産については2023年１月31日現在の情報に基づく取得（予定）日時点の見込数値をそれぞれ記載しています。

A．特定資産の概要に関する説明

「特定資産の概要」は、以下の方針に従って記載されています。

- ・「特定資産の種類」とは、当投資法人が保有する特定資産の状態をいいます。
- ・「所在地」欄の「土地地番」、「面積」、「構造」及び「建築時期」の各欄は、登記簿上表示されているものを記載しています。また「建築時期」については新築年月日を記載しております。
- ・「所在地」欄の「住居表示」欄は、住居表示が未実施の場合においては登記簿上表示されている地番を記載しております。
- ・「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しております。
- ・「建物用途」は、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しております。
- ・「面積」は、不動産等関連資産について、当投資法人又は不動産信託の受託者が、共有持分又は区分所有権（区分所有権の共有を含みます。）を取得している場合であっても、「土地」に関しては建物敷地全体の面積を、「建物」に関しては建物1棟全体の延床面積を記載しております。また、「建物」欄において、附属建物が登記されている場合には、建物面積に含んで記載しております。
- ・「所有形態」は、不動産等関連資産である土地に関して当投資法人又は不動産信託の受託者が保有する権利の種類及びその割合並びに不動産等関連資産である建物に関する権利の種類及び建物所有割合を記載しています。なお、建物所有割合には、共有建物については共有持分割合を、区分所有建物（区分所有権を共有する建物を含みます。）については、管理規約等により定められた共用部分持分割合を記載しております（小数点第3位を四捨五入して表示しています。）。
- ・「不動産管理会社」は、事務所部分の賃貸管理を行っている会社を記載しております。
- ・フロンの使用状況に関しては、規制の状況や一般的な使用状況を勘案し、特記事項としての記載はしていません。

B．取得価格及び鑑定評価額等に関する説明

新規取得資産については、大和不動産鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価書が作成されております。なお、これら不動産鑑定評価書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。以下、不動産鑑定評価書の概要について記載します。

(a) 鑑定評価及び価格調査の基本的事項

・ 価格の種類

特定価格

鑑定評価における価格の種類は、「不動産鑑定評価基準」に基づき、証券化対象不動産に係る評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格である、特定価格であります。2014年11月1日施行の「不動産鑑定評価基準」及び「価格等調査ガイドライン」の改正を受けて2014年11月1日以降に契約を締結する鑑定評価から適用されることとなった「不動産鑑定評価基準に関する実務指針」においては、利用者にとってわかりやすい鑑定評価とするため、結果として正常価格と相違がない評価については、「正常価格」と表示するよう取扱いが変更されております。

・ 利害関係

鑑定評価に関与した不動産鑑定士は、鑑定の対象である不動産に関する利害関係はありません。また、対象である不動産に関し利害関係を有する者との縁故関係はありません。

なお、当投資法人と、不動産鑑定評価書を作成した大和不動産鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所との間に、利害関係はありません。2022年9月30日現在、大和不動産鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所は当投資法人の投資口を保有しておりません。

(b) 鑑定評価において適用した手法及び試算価格の調整方針

鑑定評価にあたっては、収益還元法（DCF法及び直接還元法）及び原価法を用いて試算価格を求めておりますが、評価対象不動産は収益物件であり、市場においては収益性や投資採算性が重視され価格が形成される傾向が強いため、収益還元法による収益価格を重視することにより鑑定評価額が決定されています。なお、原価法による積算価格は収益価格を検証するための指標として活用しております。

また、収益還元法はDCF法及び直接還元法を採用していますが、割引率及び最終還元利回りの査定に当たっては、将来のキャッシュ・フローの動向及び類似性を有する不動産の取引事例に係る取引利回りが調査分析の対象とされております。

(c) その他

「本件不動産の取得価格合計に対する比率」は、当該不動産等関連資産の取得価格を全不動産等関連資産の取得価格の合計（東京都に譲渡したJRE神宮前メディアスクエアビルの敷地の一部に係る取得価格及び新規取得資産の取得（予定）価格が含まれております。）で除した比率であり、本書の日付現在における本募集後の見込数値を記載しております。なお、小数点第2位を四捨五入して表示しております。

C．賃貸借の概況に関する説明

- ・テナント総数は、建物床の貸付けについて賃貸借契約を締結している相手方によるもののみを対象としております（駐車場、袖看板等建物床の貸付けではない賃貸借契約の相手方は含みません。）。なお、マスターリース方式を採用するビルにおいて当投資法人が、不動産管理会社等とパススルー型の賃貸借契約（当投資法人が賃借人（不動産管理会社等）から収受する賃料等が、賃借人が転借人（エンドテナント）から収受する賃料等に連動し、賃借人が賃料等の金額を当投資法人に対し保証するものではない契約）を締結している場合は、当投資法人の情報開示の方針上、実質的なテナント（エンドテナント）を「テナント」として取り扱っております。

- ・総賃貸可能面積・総賃貸面積は、小数点以下を切り捨てて表示しております。
- ・入居率は、小数点第2位を四捨五入して表示しております。
- ・総賃貸可能面積・総賃貸面積には、貸会議室や管理人室・倉庫として使用又は賃貸している面積は含んでおりません。
- ・テナント総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積、入居率に関しては、当投資法人の保有する持分に係る数字を記載しております（住宅部分及び土地の賃貸は含んでおりません。）。

物件名称：the ARGYLE aoyama

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格		23,900,000千円
取得年月日		2023年 2 月27日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		2.1%
信託受益権の概要	信託設定日	2023年 2 月27日	取得時の不動産鑑定評価の概要	価格時点	2023年 1 月31日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		鑑定評価額	24,100,000千円
	信託期間満了日	2033年 2 月28日		賃貸借の概況	
所在地	土地地番	東京都港区北青山二丁目95番 1 他 7 筆	テナント総数		12
	住居表示	東京都港区北青山二丁目14番 4 号	総賃貸可能面積		7,478㎡
用途地域		商業地域	総賃貸面積		7,478㎡
建物用途		事務所、ホテル、店舗	入居率		100.0%
面積	土地	2,142.24㎡	〔特記事項〕 本物件に係る準共有者間の協定書により、持分譲渡に関する優先交渉権に係る事項が定められております。		
	建物	22,009.57㎡			
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2 階付20階建			
建築時期		2020年 6 月			
所有形態	土地	所有権（注）1.			
	建物	所有権（注）2.			
不動産管理会社		三菱地所株式会社			
（注）1.信託受益権の準共有持分 100分の50 （注）2.信託受益権の準共有持分 100分の50					

・取得理由

当投資法人は、the ARGYLE aoyamaの取得に際して、特に次の2点を評価いたしました。

（a）建物・設備・環境性能

本物件は、2020年に竣工した築浅のオフィス・ホテル・商業ゾーンからなる複合施設です。オフィスの基準階は整形フロアプレート約250坪、天井高2,800mm、OAフロア100mm等、高い基本スペックです。北西側広場には緑豊かな空間が広がり、オフィスワーカーや来訪者の憩いの場となると同時に、災害時に利用可能なかまどベンチを整備する等、地域コミュニティにも貢献します。屋上に設置された太陽光パネルは建物内に電気を供給し、また、BCP対策として約48時間稼働可能な非常用発電機、オフィス各フロアに防災備蓄倉庫を備える等、環境と防災の両面にも配慮した競争力の高い物件です。

（b）立地

本物件は、ファッションやトレンドを発信する地としての高い知名度を持ち、周辺には明治神宮外苑等の緑豊かなスポットや美術館が点在する青山エリアに位置しています。オフィスマーケットにおいてはアパレルやデザイン、IT関連をはじめとした様々な業種の企業からの需要が高いエリアです。青山通りと外苑西通りが交わる視認性の極めて高い角地で、このエリアを象徴した「青山ベルコモンズ」跡地でもあることから、ランドマーク性にも優れています。地下鉄「外苑前駅」や「表参道駅」、「青山一丁目駅」等、徒歩圏内で複数路線へのアクセスが可能です。また、近隣では大規模複合再開発が計画されており、将来的にこのエリアの更なる価値向上が期待されます。

物件名称：豊洲フォレシア

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得価格		8,100,000千円
取得年月日		2023年 2 月27日	本件不動産の取得価格合計に対する比率		0.7%
信託受益権の概要	信託設定日	2023年 2 月27日	取得時の不動産鑑定評価の概要	価格時点	2023年 2 月 1 日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		鑑定評価額	8,180,000千円
	信託期間満了日	2033年 2 月28日		賃貸借の概況	
所在地	土地地番	東京都江東区豊洲三丁目 1 番54	テナント総数		31
	住居表示	東京都江東区豊洲三丁目 2 番24号	総賃貸可能面積		6,032㎡
用途地域		工業地域	総賃貸面積		5,908㎡
建物用途		事務所、店舗	入居率		97.9%
面積	土地	16,242.68㎡	〔特記事項〕 本物件の共有者間の協定書により、持分譲渡に関する優先交渉権に係る事項が定められています。		
	建物	98,176.19㎡			
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付16階建			
建築時期		2014年 6 月			
所有形態	土地	所有権（注）1.			
	建物	所有権（注）2.			
不動産管理会社		三菱地所株式会社			
（注）1.土地16,242.68㎡の共有持分100分の9を信託財産とする信託の受益権 （注）2.一棟の建物98,176.19㎡の共有持分100分の9を信託財産とする信託の受益権					

・取得理由

当投資法人は、豊洲フォレシアの取得に際して、特に次の2点を評価いたしました。

（a）建物・設備・環境性能

2014年竣工の本物件は天井高2,850mmと1フロア当たり約1,390坪のフロアプレートを有しています。敷地面積に対して44%となる高い緑化率が確保され、太陽光集光装置によって吹抜け空間へ自然光が積極的に導入されている環境負荷低減に配慮した物件です。また、耐震性能を向上させる基礎免震構造、約72時間稼働可能な非常用発電機、万一の浸水リスクに備え基幹設備を2階レベルへ配置する等、防災面においても高い競争力を持つ物件です。

（b）立地

本物件は湾岸エリアの中でも特にビジネス・商業・住宅エリアと多様な都市機能の集積が進む豊洲エリアに立地しています。2路線（東京メトロ有楽町線、東京臨海新交通臨海線（ゆりかもめ））が利用可能な「豊洲駅」までは緑に覆われた通路が整備されており、都心へのスムーズなアクセスが可能です。向かいには大型商業施設があり、高い利便性を有しています。近接する再開発エリアではオフィスを中心とした複合施設の開発も進められています。有楽町線は延伸が予定されており、今後更なるエリアの価値向上が期待されています。

物件名称：新宿イーストサイドスクエア（追加取得）

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	取得（予定）価格		23,100,000千円 6,660,000千円 25,460,000千円 8,460,000千円 8,500,000千円
取得（予定）年月日（注）1.		2014年10月1日 2017年1月25日 2018年3月30日 2020年3月27日 2023年3月30日	本件不動産の取得（予定）価格合計に対する比率		、 、 、 、 、 合計で6.5%
信託受益権の概要	信託設定（予定）日	2017年1月25日 2017年1月25日 2018年3月30日 2020年3月27日 2023年3月30日	取得時の不動産鑑定評価の概要	価格時点	2023年3月1日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		鑑定評価額	8,510,000千円
		信託期間満了日	2025年3月31日 2030年3月31日 2033年3月31日	賃貸借の概況	
所在地	土地地番	東京都新宿区新宿六丁目315番10	テナント総数		42
	住居表示	東京都新宿区新宿六丁目27番30号	総賃貸可能面積		45,619
用途地域		商業地域、第二種住居地域	総賃貸面積		45,109
建物用途		事務所、店舗	入居率		98.9%
面積	土地	25,320.28㎡	〔特記事項〕 （1）本物件は新宿六丁目西北地区地区計画の区域内に存しており、建築物等を建築する際には当該地区計画の内容に従います。また、建築基準法第86条に基づく一団地認定を受けており、隣地（新宿区新宿六丁目315番33）と合わせて容積率600%の認定を受けております。本物件の使用容積率は608.09%、隣地の使用容積率は219.56%、一団地全体の容積率は599.99%で、一団地の容積率をほぼ全て消化している状況であり、本物件及び隣地所有者は、一団地全体の使用容積率が容積率の最高限度を超えることとなるような建物の増築、修繕又は改築を行うことができません。なお、隣地所有者とは、上記制限を約するため、土地所有者間協定が締結されており、売主より当該協定の地位を承継しております。 （2）本物件の共有者間の協定書により、持分譲渡に関する優先交渉権に係る事項が定められております。		
	建物	167,245.46㎡（注）2.			
構造		鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付20階建			
建築時期		2012年3月			
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
不動産管理会社		三菱地所株式会社			
（注）1. の取引において本物件の共有持分14%を取得しており、 の取引において、本物件の共有持分3.6%を信託財産とする信託の受益権を取得し、同日付で共有持分14%についても追加信託を行っており、 の取引において、本物件の共有持分13.4%を信託財産とする信託の受益権を取得しており、 の取引において、本物件の共有持分4%を信託財産とする信託の受益権を取得しております。 の取引においては、本物件の共有持分4%を取得することとなり、これらの結果、本物件の共有持分39%を信託財産とする信託の受益権を保有することとなります。					
（注）2. 付属建物の店舗（214.27㎡）を含む建物全体の面積です。					

・取得理由

当投資法人は、新宿イーストサイドスクエア（追加取得）の取得に際して、特に次の２点を評価いたしました。

（a）建物・設備・環境性能

本物件は１フロア約1,800坪の都内最大級のフロアプレートを有しています。外構の豊かな植栽により就業者や来街者に憩いを提供しており、デザイン性の高い外観と相まったランドマーク的な存在感を有しています。また、Low-E複層ガラスや雨水再利用施設等、環境負荷低減に配慮した仕様により高いエネルギー効率を実現しています。

（b）立地

本物件は地下鉄「東新宿駅」に直結するほか、JR・私鉄・地下鉄各線が乗り入れる「新宿駅」も徒歩圏内と、高い交通利便性を有しています。

物件名称：CIRCLES平河町

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等	
特定資産の種類		不動産	取得（予定）価格	1,780,000千円
取得（予定）年月日		2023年3月30日	本件不動産の取得（予定）価格合計に対する比率	0.2%
信託受益権の概要	信託設定（予定）日	-	取得時の不動産鑑定評価の概要	価格時点 2023年3月1日
	信託受託者	-	鑑定評価額	1,810,000千円
	信託期間満了日	-	賃貸借の概況	
所在地	土地地番	東京都千代田区平河町一丁目1番7	テナント総数	10
	住居表示	東京都千代田区平河町一丁目3番13号	総賃貸可能面積	979
用途地域		商業地域	総賃貸面積	885
建物用途		事務所・店舗	入居率	90.4%
面積	土地	171.15m ²	〔特記事項〕 ありません。	
	建物	1,095.13m ²		
構造		鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
建築時期		2021年11月		
所有形態	土地	所有権		
	建物	所有権		
不動産管理会社		三菱地所リアルエステートサービス株式会社		

・取得理由

当投資法人は、CIRCLES平河町の取得に際して、特に次の2点を評価いたしました。

（a）建物・設備・環境性能

本物件は三菱地所株式会社が展開するコンパクトオフィスシリーズ「CIRCLES」の一つです。「集まって働く場所」をコンセプトに、高いデザイン性とオフィスに求められるセキュリティや機能性を備えています。シェアオフィスが手狭となった成長企業の本社移転、全国展開する企業の営業所・分室ニーズ等幅広い企業のニーズを満たす競争力の高い物件です。

（b）立地

本物件は永田町・霞が関近くに立地し、オフィス需要が底堅く存在するエリアに位置しています。「半蔵門駅」と「麹町駅」の2駅から徒歩3分に所在し、アクセスが良好です。

（２）建物状況評価報告書の概要

当投資法人は、新規取得資産のうち３物件（the ARGYLE aoyama、豊洲フォレシア及びCIRCLES平河町）については東京海上ディーアール株式会社より、残り１物件（新宿イーストサイドスクエア）については清水建設株式会社より、それぞれ建物状況評価報告書（以下「本建物状況評価報告書」といいます。）を取得しています。但し、本建物状況評価報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

今後15年の修繕費・更新費

下記の表は、本建物状況評価報告書における記載をもとに、新規取得資産に関し、「今後15年の修繕費・更新費の合計見積額の年平均」を算出し表にまとめたものです。

物件名称	報告書作成日付	今後15年の修繕費・更新費 の合計見積額の年平均 (単位：百万円)(注)
the ARGYLE aoyama	2023年２月10日	16
豊洲フォレシア	2023年２月10日	19
新宿イーストサイドスクエア	2023年３月16日	170
CIRCLES平河町	2023年３月９日	2

(注) 本建物状況評価報告書に記載された金額に基づき、同報告書作成年を含む15年の修繕費・更新費の合計値の年平均値を百万円未満切り捨てて表示しております。また、当該金額は、当投資法人による本取得持分に係る金額を計算したものです。「本取得持分」とは、新規取得資産に関し、本募集後に保有することとなる持分を今後15年変わらず保有すると想定した持分です。但し、当投資法人が当該持分を今後も保有し続ける保証も、当投資法人が追加で当該資産の持分を追加取得しないとの保証もありません。

なお、「修繕」とは、部分的に劣化、破損、汚損した部分・部品を機能上支障のない状態にまで回復させる工事で、「更新」とは全体的に劣化、破損、汚損した部材、部品や機器等を新しいものに取り替える工事を意味しています。修繕費・更新費を算出する上で、物価上昇率は見込まれていません。

アスベスト使用状況の概要

本建物状況評価報告書によれば、新規取得資産について、アスベストが含有される吹付け材が使用されている懸念はほとんどなく、アスベスト粉塵が室内に飛散するおそれがないことから、当投資法人は、新規取得資産について、アスベストに関連する適用法令上問題がないことを確認しています。

8 ポートフォリオの概況

（１）本募集後における当投資法人の保有資産

以下は、当投資法人が本募集後において保有する不動産等関連資産の概況（一覧表）です。その他の情報に関しては、新規取得資産については前記「7 新規取得資産の概要」に記載のとおりであり、それ以外の資産については参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況」に記載のとおりです。

地域区分	物件名称	特定資産の種類	2022年9月末 賃貸可能面積(㎡)	2022年9月末 入居率 (注) 1.	取得価格(注) 2.		地域別 比率 (注) 1.
					(千円)	比率 (注) 1.	
首都圏	東京23区	北の丸スクエア	25,678 (注) 3.	96.8% (注) 3.	81,555,500	7.3%	77.2%
		J R E 神田 小川町ビル	6,269	89.5%	9,520,000	0.9%	
		神田橋パーク ビルディング	3,687	83.5%	4,810,000	0.4%	
		大手町 フィナンシャル シティノースタワー	7,420	77.6%	15,462,900 6,380,000 合計21,842,900	2.0%	
		大手町パーク ビルディング	2,372	100.0%	10,175,000	0.9%	
		二番町ガーデン	9,316 (注) 3.	100.0% (注) 3.	14,700,000	1.3%	
		三菱UFJ信託 銀行本店ビル	11,904	100.0%	44,700,000	4.0%	
		ピュレックス麹町	4,495	100.0%	7,000,000	0.6%	
		CIRCLES平河町	979 (注) 19.	90.4% (注) 19.	1,780,000	0.2%	
		山王グランドビル	20,589	82.5%	10,200,000 10,700,000 合計20,900,000	1.9%	
		有楽町電気 ビルディング	4,697	93.2%	7,200,000	0.6%	
		フロントプレイス 日本橋	8,468	100.0%	17,560,000	1.6%	
		J R E 茅場町 二丁目ビル	4,419	87.5%	4,410,000	0.4%	
		ピュレックス京橋	4,279	100.0%	5,250,000	0.5%	
		J R E 銀座一丁目 イーストビル	4,513	100.0%	6,459,000	0.6%	
		銀座三和ビル	4,326	100.0%	16,830,000	1.5%	
		J R E 銀座 三丁目ビル	4,255	100.0%	5,353,500 2,645,922 (注) 4. 合計 7,999,422	0.7%	
		晴海フロント (注) 5.	33,369	99.7%	31,300,000 7,825,000 9,390,000 (注) 5. 合計14,085,000	1.3%	
		赤坂パークビル	44,999 (注) 3.	91.7% (注) 3.	60,800,000	5.4%	
		the ARGYLE aoyama	7,478 (注) 19.	100.0% (注) 19.	23,900,000	2.1%	
		J R E 青山 クリスタルビル	4,898	90.2%	7,680,000	0.7%	
		クローバー芝公園	2,550	100.0%	4,500,000	0.4%	
		汐留ビルディング	44,213	67.7%	21,250,000 54,600,000 10,100,000 10,450,000 10,530,000 合計 106,930,000	9.6%	
		J R E 芝二丁目 大門ビル	9,525	98.3%	4,859,000	0.4%	
		J R E コスモ 金杉橋ビル	4,062	87.0%	2,808,000	0.3%	

地域区分		物件名称	特定資産 の種類	2022年9月末 賃貸可能面積(㎡)	2022年9月末 入居率 (注) 1.	取得価格(注) 2.		地域別 比率 (注) 1.
						(千円)	比率 (注) 1.	
首都圏	東京23区	シーバンスS棟	不動産	6,082	84.6%	5,400,000	0.5%	
		田町フロントビル	不動産	3,792	100.0%	6,210,000	0.6%	
		新宿イースト サイドスクエア	不動産信託受益権	45,619 (注) 19.	98.9% (注) 19.	23,100,000 6,660,000 25,460,000 8,460,000 8,500,000 合計72,180,000	6.5%	
		新宿フロントタワー	不動産信託受益権	21,416	78.6%	25,025,000 10,100,000 合計35,125,000	3.1%	
		J R E 西新宿テラス	不動産	6,036	100.0%	7,830,000	0.7%	
		東京オペラシティ ビル(注) 6.	不動産	34,963	90.8%	9,350,000 22,426,831 合計31,776,831	2.8%	
		フロントプレイス 南新宿	不動産	4,095	100.0%	9,250,000	0.8%	
		リンクスクエア新宿	不動産	9,786	100.0%	6,670,000 1,170,000 (注) 7. 17,300,000 合計22,800,000	2.0%	
		J R E 代々木 一丁目ビル	不動産	7,745	100.0%	8,700,000	0.8%	
		J R E 神宮前テラス	不動産	3,147	100.0%	4,885,000	0.4%	
		J R E 神宮前 メディア スクエアビル	不動産	5,558	100.0%	12,200,000 (注) 8.	1.1%	
		渋谷クロスタワー (底地)	不動産	(注) 9.	(注) 9.	34,600,000 8,076,000 (注) 10. 合計26,524,000	2.4%	
		恵比寿ネオナート	不動産	8,659	100.0%	3,740,000 360,000 10,512,000 合計14,612,000	1.3%	
		T I X T O W E R U E N O	不動産	15,016	100.0%	22,000,000	2.0%	
		豊洲フォレシア	不動産信託受益権	6,032 (注) 19.	97.9% (注) 19.	8,100,000	0.7%	
		豊洲フロント	不動産信託受益権	17,407	98.9%	25,500,000	2.3%	
		J R E 東五反田 一丁目ビル	不動産	5,205	100.0%	5,500,000	0.5%	
		大崎フロントタワー (注) 11.	不動産	16,856	100.0%	12,300,000	1.1%	
		J R E 大森駅 東口ビル	不動産信託受益権	7,706	100.0%	5,123,000	0.5%	
		ハーモニータワー	不動産	14,340	97.3%	8,500,000 520,000 2,100,000 合計11,120,000	1.0%	
		J R E 池袋二丁目 ビル(注) 12.	不動産信託受益権	2,186	100.0%	1,728,000	0.2%	
		J R E 南池袋ビル	不動産	5,932	93.4%	4,500,000	0.4%	
	東京23区 以外	八王子ファースト スクエア	不動産	10,125	100.0%	3,300,000 2,379,112 合計 5,679,112	0.5%	6.0%
		J R E さいたま 浦和ビル	不動産	4,510	100.0%	1,232,000 1,342,000 合計 2,574,000	0.2%	
		MMパークビル	不動産	38,415	93.7%	37,400,000	3.4%	
		クイーンズタワーA	不動産信託受益権	26,669	98.5%	17,200,000	1.5%	
		武蔵小杉S T Mビル	不動産	5,378	98.1%	4,000,000	0.4%	

地域区分	物件名称	特定資産 の種類	2022年9月末 賃貸可能面積(㎡)	2022年9月末 入居率 (注)1.	取得価格(注)2.		地域別 比率 (注)1.
					(千円)	比率 (注)1.	
地方都市	8・3スクエア 北ビル	不動産	12,265	100.0%	7,100,000	0.6%	16.8%
	定禅寺パークビル	不動産	2,518	98.0%	1,000,000	0.1%	
	JRE東二番丁 スクエア	不動産	20,526	100.0%	9,950,000	0.9%	
	JRE仙台本町 ホンマビル	不動産信託受益権	6,234	98.7%	2,924,000 250,000 合計 3,174,000	0.3%	
	AER	不動産	23,612	96.6%	18,640,000	1.7%	
	大同生命新潟ビル	不動産	3,928	100.0%	1,770,000	0.2%	
	金沢パークビル	不動産	20,946	85.4%	2,880,000 1,700,000 合計 4,580,000	0.4%	
	JRE金沢 上堤町ビル	不動産	7,213	98.1%	2,780,000	0.2%	
	錦パークビル (注)13.	不動産	10,338 (注)3.	93.0% (注)3.	3,850,000 1,300,000 650,000 175,000 合計 5,975,000	0.5%	
	JRE名古屋 広小路ブレイス	不動産信託受益権	13,200	87.1%	8,567,000	0.8%	
	名古屋広小路 ビルヂング	不動産	21,377	96.7%	14,533,000	1.3%	
	JRE四条烏丸 センタービル	不動産	6,634	85.2%	4,400,000	0.4%	
	グランフロント大阪 (北館)(注)14.	不動産信託受益権	8,462	98.3%	9,750,000	0.9%	
	グランフロント大阪 (うめきた広場・南 館)(注)14.	不動産信託受益権	5,178	89.6%	11,250,000	1.0%	
	JRE梅田 スクエアビル (注)15.	不動産信託受益権	10,375	99.3%	15,523,520	1.4%	
	JRE堂島タワー	不動産信託受益権	28,403	96.8%	24,000,000	2.1%	
	JRE堺筋本町ビル	不動産	11,520	100.0%	2,264,000 1,900,000 合計 4,164,000	0.4%	
	JRE御堂筋 ダイワビル	不動産信託受益権	20,450	100.0%	6,934,000 7,380,000 合計14,314,000	1.3%	
	JRE尼崎 フロントビル	不動産信託受益権	15,500	92.9%	9,300,000	0.8%	
	リットシティビル	不動産	8,885	91.8%	4,650,000 555,131 (注)16. 合計 4,094,868	0.4%	
	NHK広島放送 センタービル	不動産	9,881	94.8%	1,320,000 1,450,000 合計 2,770,000	0.2%	
	JRE天神 三丁目ビル	不動産	3,995	100.0%	1,550,000	0.1%	
	JRE天神 クリスタルビル	不動産	5,964	100.0%	5,000,000	0.4%	
	日之出天神 ビルディング	不動産信託受益権	5,944	100.0%	3,657,000	0.3%	
		合計	875,648	93.9%	1,116,313,154	100.0%	

(注)1. 2022年9月末入居率、取得価格の比率及び地域別比率は、小数点第2位を四捨五入して表示しております。また、取得価格の比率及び地域別比率は2023年1月31日時点における本募集後の見込数値を記載しています。

(注)2. 取得価格には、取得に伴う付帯費用は含まれておりません。本欄に複数の価格が記載されている場合、上段が当初取得持分の価格、以降、順に追加取得持分又は譲渡した持分の価格を記載し、最下段がその合計を指します。

(注)3. 北の丸スクエア、二番町ガーデン、赤坂パークビル及び錦パークビルの2022年9月末賃貸可能面積及び2022年9月末入居率には、住宅部分は含まれておりません。なお、北の丸スクエアの住宅部分は、2022年9月末賃貸可能面積11,694㎡、2022年9月末入居率96.3%、二番町ガーデンの住宅部分は、2022年9月末賃貸可能面積1,686㎡、2022年9月末入居率100.0%、赤坂パークビルの住宅部分は、2022年9月末賃貸可能面積10,780㎡、2022年9月末入居率89.2%、錦パークビルの住宅部分は、2022年9月末賃貸可能面積954㎡、2022年9月末入居率83.6%となっております。

(注)4. 2008年7月4日付JRE銀座三丁目ビル隣接の土地・建物取得費用、同建物体費費用及び2010年5月24日付で竣工し引渡しを受けた増築建物建築工事費用の合計金額（仲介手数料等取得諸経費を除く。）を記載しております。

(注)5. 当投資法人は、2022年9月30日現在で100%の持分保有していた晴海フロントにつき、2022年12月1日付で同物件の共有持分25%を譲渡済みであり、2023年4月3日付で同物件の共有持分30%を譲渡し、共有持分残り45%を2024年1月12日付で譲渡する予定で

す。そのため、上表において、2022年9月末現在の記載は同物件の100%につき記載し、取得価格の記載は、同物件を取得した際の取得価格の25%（7,825百万円）及び30%（9,390百万円）をそれぞれ差し引いております。

- (注) 6. 当投資法人は、2005年9月13日付東京オペラシティビルの取得に付随して、東京オペラシティビル株式会社（ビルの維持管理運営事業）の株式33株を取得価額総額2,797千円にて取得し、売主が東京オペラシティビル株式会社に対して有していた預託金874千円を承継しております。また、2010年3月24日付追加取得に付随して、東京オペラシティビル株式会社の株式91株を取得価額総額7,539千円で、東京オペラシティ熱供給株式会社（熱供給事業）の株式4,931株を取得価額総額566,831千円で取得し、売主が東京オペラシティビル株式会社に対して有していた預託金2,360千円を承継しております。
- 上記株式に係る2022年9月30日付評価額につきましては、東京オペラシティビル株式会社の株式計124株は10,336千円、東京オペラシティ熱供給株式会社の株式4,931株は566,831千円となっております。
- (注) 7. 2013年8月23日付で旧建物を譲渡したことから、2004年3月24日付にて土地・旧建物を取得した際の旧建物取得価格（1,170百万円）を差し引いております。
- (注) 8. 2003年10月9日付の取得価格を記載しており、以降譲渡した敷地の一部及び消滅した敷地に関する地役権の一部（清算原価615百万円）が含まれております。
- (注) 9. 渋谷クロスタワー（底地）は2018年1月18日付で建物を譲渡したため、2022年9月末賃貸可能面積及び2022年9月末入居率は該当ありません。なお、継続して保有する土地5,153㎡は、建物譲渡先である三菱地所株式会社に賃貸しております。
- (注) 10. 2018年1月18日付で建物を譲渡したことから、2001年11月30日付にて土地・建物を取得した際の建物取得価格を差し引いております。
- (注) 11. 当投資法人は、大崎フロントタワーの取得にあたり、売主が土地賃貸人に対して有していた差入敷金1,040,000千円を承継しております。当該差入敷金の2022年9月30日付の評価額も同額であります。
- (注) 12. 当投資法人は、2022年7月1日付にて当該物件名称を池袋二丁目ビルディングからJRE池袋二丁目ビルに変更しております。
- (注) 13. 当投資法人は、2006年10月2日付錦パークビルの取得にあたり、売主が土地賃貸人に対して有していた差入敷金9,000千円を承継しております。
- (注) 14. 当投資法人は、2021年10月1日付グランフロント大阪（北館）及びグランフロント大阪（うめきた広場・南館）の取得に付随して、株式会社KMO（施設「ナレッジキャピタル」に係る企画運営事業）の株式1,666株を取得価額総額83,300千円、一般社団法人ナレッジキャピタル（施設「ナレッジキャピタル」に係る企画運営事業）に関する基金返還請求権を取得価額4,900千円及び一般社団法人グランフロント大阪TMO（地域活性化等に係る事業）に関する基金返還請求権を取得価額490千円にて取得しております。
- 上記株式及び基金返還請求権に係る当期末付評価額につきましては、株式会社KMOの株式計1,666株は83,300千円、一般社団法人ナレッジキャピタルの基金返還請求権は4,900千円及び一般社団法人グランフロント大阪TMOの基金返還請求権は490千円となっております。
- また、上記取得にあたり、売主が土地賃貸人に対して有していた差入敷金1,696千円を承継しております。
- (注) 15. 当投資法人が取得した信託受益権の信託財産には、前所有者が大阪市街地開発株式会社に対して有していた地下街接続に係る建設協力金（保証金）500,000千円の返還請求権が含まれています。
- (注) 16. 2018年9月28日付で店舗区画を譲渡したことから、2006年2月1日付にて土地・建物を取得した際の店舗区画の取得価格を差し引いております。
- (注) 17. 上記一覧表は、不動産等関連資産が共有又は区分所有である場合には、当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の概要のみを記載し、他の共有者や区分所有者の保有に係る持分は除外したものであります。
- (注) 18. 上記一覧表の各物件（共有又は区分所有の場合は当投資法人の保有に係る部分）につきまして担保設定はなされておられません。
- (注) 19. 「2022年9月末賃貸可能面積(㎡)」欄及び「2022年9月末入居率」欄につき、本取得済資産2物件（the ARGYLE aoyama及び豊洲フォレスト）の場合は、それらの取得日時点での情報を記載し、本取得（予定）資産2物件（新宿イーストサイドスクエア及びCIRCLES平河町）の場合は、それらの取得（予定）日時点における見込み数値を記載しております。なお、新宿イーストサイドスクエアについては、本募集後における持分割合全体に係る見込み数値です。

（２）ポートフォリオにおけるPML値（注）

本募集後において当投資法人が保有する物件のうち、渋谷クロスタワー（底地）を除く75物件全体につき、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による地震リスク調査報告書が作成されています。但し、当該地震リスク調査報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

当該地震リスク調査報告書に記載されたPML値は、以下のとおりです。本募集後における当投資法人のポートフォリオPML値は1.6%となっています。

- (注) PML（Probable Maximum Loss）値とは、地震による予想最大損失率をいい、50年間に10%の確率で発生する大地震（50年間10%の確率を1年間の確率に換算すると1/475となることから、再現期間475年の地震、あるいは、475年に1度起こり得る強さの地震をいう）を想定した場合、被災後の建築物を被災前の状態に復旧する工事費の再調達価格に対する比率（被害総額÷建物の再調達価格）をいいます。

地域区分		物件名称	竣工年月	取得年月	PML値	
首都圏	東京23区	千代田区	北の丸スクエア	2006年 1 月	2006年 2 月	1.6%
			J R E 神田小川町ビル	1998年 2 月	2002年 5 月	5.0%
			神田橋パークビルディング	1993年 7 月	2002年 8 月	5.0%
			大手町フィナンシャルシティノースタワー	2012年10月	2014年 3 月	1.0%
			大手町パークビルディング	2017年 1 月	2020年 3 月	1.2%
			二番町ガーデン	2004年 4 月	2005年 4 月	2.1%
			三菱UFJ信託銀行本店ビル	2003年 2 月	2007年 3 月	1.4%
			ビュレックス麹町	2005年 1 月	2005年 7 月	4.1%
			CIRCLES平河町	2021年11月	2023年 3 月	3.9%
		中央区	山王グランドビル	1966年 9 月	2005年 1 月 2006年 4 月	3.6%
			有楽町電気ビルディング	1975年 9 月	2003年 8 月	3.7%
			フロントブレイス日本橋	2014年 2 月	2018年 1 月	2.3%
			J R E 茅場町二丁目ビル	1991年 4 月	2011年 3 月	3.6%
			ビュレックス京橋	2002年 2 月	2002年 7 月	4.7%
			J R E 銀座一丁目イーストビル	2008年 5 月	2015年 3 月	2.1%
			銀座三和ビル	1982年10月	2005年 3 月	3.7%
			J R E 銀座三丁目ビル	1998年10月	2005年 3 月 2010年 5 月	2.8%
			晴海フロント	2012年 2 月	2013年 1 月	2.0%
		港区	赤坂パークビル	1993年 7 月	2011年11月	1.4%
			the ARGYLE aoyama	2020年 6 月	2023年 2 月	1.6%
			J R E 青山クリスタルビル	1982年12月	2003年 3 月	5.4%
			クローバー芝公園	2006年 2 月	2015年 1 月	4.6%
			汐留ビルディング	2007年12月	2008年12月 2010年 1 月 2015年 5 月 2017年 3 月 2019年 9 月	1.4%
			J R E 芝二丁目大門ビルディング	1984年 3 月	2001年 9 月	3.0%
			J R E コスモ金杉橋ビル	1992年 3 月	2001年 9 月	7.3%
			シーバンスS棟	1991年 1 月	2020年 1 月	1.7%
			田町フロントビル	2014年 7 月	2017年 3 月	3.3%
		新宿区	新宿イーストサイドスクエア	2012年 3 月	2014年10月 2017年 1 月 2018年 3 月 2020年 3 月 2023年 3 月	1.2%
			新宿フロントタワー	2011年 8 月	2018年 4 月 2020年 3 月	2.1%
			J R E 西新宿テラス	1989年11月	2004年 9 月	7.0%
			東京オペラシティビル	1996年 7 月	2005年 9 月 2010年 3 月	2.0%
			フロントブレイス南新宿	2015年 9 月	2019年 1 月	2.6%
			リンクスクエア新宿	2019年 8 月	2004年 3 月 2013年 8 月 2020年 4 月	1.9%
		渋谷区	J R E 代々木一丁目ビル	2003年10月	2004年 4 月	2.2%
			J R E 神宮前テラス	1987年12月	2002年11月	9.6%
			J R E 神宮前メディアスクエアビル	1998年 3 月	2003年10月	3.3%
			恵比寿ネオナート	1994年10月	2003年11月 2004年 4 月 2014年 2 月	2.4%
		台東区	TIXTOWER UENO	2010年 7 月	2012年 6 月	2.0%
		江東区	豊洲フォレシア	2014年 6 月	2023年 2 月	0.8%
			豊洲フロント	2010年 8 月	2022年 3 月	2.1%
		品川区	J R E 東五反田一丁目ビル	2004年 7 月	2004年11月	2.6%
			大崎フロントタワー	2005年 6 月	2011年 2 月	3.4%
		大田区	J R E 大森駅東口ビル	1989年 7 月	2001年 9 月	2.8%
		中野区	ハーモニータワー	1997年 3 月	2005年 2 月 2012年12月 2015年 3 月	2.0%
		豊島区	J R E 池袋二丁目ビルディング	1990年 5 月	2001年 9 月	3.4%
			J R E 南池袋ビル	1989年12月	2004年 8 月	5.7%

地域区分			物件名称	竣工年月	取得年月	PML値	
首都圏	東京23区以外	八王子市	八王子ファーストスクエア	1996年7月	2005年3月 2008年3月	3.9%	
		さいたま市	JREさいたま浦和ビルディング	1990年3月	2001年9月 2001年10月	7.2%	
		横浜市	MMパークビル	2007年12月	2008年3月	4.0%	
			クイーンズタワーA	1997年6月	2014年1月	3.3%	
地方都市	川崎市	武蔵小杉STMビル	1990年10月	2008年3月	3.8%		
	札幌市	8・3スクエア北ビル	2006年12月	2007年6月	1.6%		
	仙台市	定禅寺パークビル	1993年1月	2005年1月	3.3%		
		JRE東二番丁スクエア	2008年7月	2013年1月	1.8%		
		JRE仙台本町ホンマビル	1991年11月	2001年9月 2006年6月	2.2%		
		AER	1998年3月	2015年9月	1.3%		
	新潟市	大同生命新潟ビル	1998年10月	2019年3月	5.6%		
	金沢市	金沢パークビル	1991年10月	2002年2月 2003年3月	4.8%		
		JRE金沢上堤町ビル	2009年8月	2016年10月	3.8%		
	名古屋市	錦パークビル	1995年8月	2006年10月 2006年11月 2014年6月 2016年4月	2.4%		
		JRE名古屋広小路プレイス	2004年12月	2013年7月	3.1%		
		名古屋広小路ビルヂング	1987年5月	2001年9月	2.4%		
	京都市	JRE四条烏丸センタービル	2010年1月	2013年9月	11.7%		
	大阪市	グランフロント大阪（北館）	2013年2月	2021年10月	2.7%		
		グランフロント大阪（うめきた広場・南館）	2013年2月 2013年3月	2021年10月	3.6%		
		JRE梅田スクエアビルディング	1995年7月	2015年4月	7.4%		
		JRE堂島タワー	1995年4月	2008年9月	4.0%		
		JRE堺筋本町ビル	1992年10月	2001年9月 2003年12月	7.4%		
		JRE御堂筋ダイワビル	1991年9月	2001年9月 2002年2月	6.9%		
	尼崎市	JRE尼崎フロントビル	2008年10月	2015年3月	5.3%		
	岡山市	リットシティビル	2005年6月	2006年2月 2018年9月	0.6%		
	広島市	NHK広島放送センタービル	1994年8月	2004年3月 2008年3月	1.1%		
	福岡市	JRE天神三丁目ビル	1992年3月	2001年9月	4.3%		
		JRE天神クリスタルビル	1993年8月	2005年6月	3.1%		
		日之出天神ビルディング	1987年8月	2001年9月	4.2%		
						ポートフォリオPML	1.6%

9 投資リスク

参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された「投資リスク」について、参照有価証券報告書提出日後、本書の日付現在までに、その内容について変更又は追加すべき事項はありません。なお、参考の便宜のため、参照有価証券報告書に記載のリスク項目（以下の「ないし」の項目）の表題を以下に全て列挙しています。

以下には、当投資法人による不動産等への投資に係るリスク要因、当投資法人の制度の仕組みに係るリスク要因及びそれらの結果としての当投資法人の発行する投資口（以下「本投資口」といいます。）及び投資法人債（以下「本投資法人債」といい、これには短期投資法人債を含むことがあります。）への投資に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。但し、以下は当投資法人への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在する可能性があります。

当投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資口又は本投資法人債の市場価格は下落すると考えられ、その結果、本投資口又は本投資法人債の投資家（以下単に「投資家」ということがあります。）につき当初の投資額に係る欠損や分配金の低下が生じる可能性があります。

本投資口及び本投資法人債に関する投資判断は、以下のリスク要因及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で各投資家自らの責任において行う必要があります。

本項に記載されている項目は、以下のとおりです。

投資法人が発行する投資口及び投資法人債に係るリスク

- A．換金性リスク
- B．市場価格変動に係るリスク
- C．金銭の分配に係るリスク

投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク

- A．投資法人の組織運営に係るリスク
- B．投資法人の制度に係るリスク
- C．投資法人制度における金融商品取引法上の規制に係るリスク
- D．減損会計の適用に関するリスク

投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク

- A．瑕疵担保責任及び契約不適合責任に係るリスク
- B．不動産から得られる賃料収入に係るリスク
- C．不動産管理会社に係るリスク
- D．不動産の運用費用に係るリスク
- E．鑑定評価額に係るリスク（取得又は売却の際に取引価格と差異が生ずるリスク）
- F．建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク
- G．売却時の不動産流動性に係るリスク
- H．建築基準法等の既存不適格に係るリスク
- I．共有物件に係るリスク
- J．区分所有建物に係るリスク
- K．借地等に係るリスク
- L．底地物件に関するリスク
- M．有害物質又は放射能汚染等に係るリスク
- N．不動産の所有者責任に係るリスク
- O．不動産等関連資産の偏在に係るリスク
- P．テナント集中に係るリスク
- Q．将来における法令等の改正に係るリスク

R．テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に係るリスク

S．売主の倒産等の影響に係るリスク

T．竣工前の不動産等関連資産の取得その他開発物件に係るリスク

U．取得予定資産の組入れ・譲渡等に関するリスク

V．フォワード・コミットメント等に関するリスク

W．マスターリースに関するリスク

X．開発不動産に係る買戻しに関するリスク

投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク

A．信託受益者として負うリスク

B．信託の受益権の流動性に係るリスク

C．信託受託者に係るリスク

特定目的会社の優先出資証券への投資に係るリスク

税制に係るリスク

A．導管性要件に係るリスク

B．税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

C．不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

D．一般的な税制の変更に係るリスク

感染症の拡大、自然災害、戦争等に関するリスク

リスクに対する管理体制

A．リスクに対する管理体制

B．コンプライアンス上の問題への対応

（後略）

10 その他

本資産運用会社は、2023年3月10日開催の同社取締役会において、新任取締役1名及び新任監査役1名の選任を同社株主総会に付議する旨決議しました。これにより2023年4月1日付にて新任取締役コンプライアンス部長に黒川義典、新任監査役（非常勤）に山中拓郎がそれぞれ就任し、同社取締役コンプライアンス部長であった桜井靖之は同年3月31日付にて退任し同年4月1日付にて常務執行役員運用部長に就任することとなります。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

ジャパンリアルエステイト投資法人 本店
（東京都千代田区大手町一丁目1番1号）

株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口となっているため、投資主は、当投資法人及び当投資法人の投資主名簿等管理人である三菱ＵＦＪ信託株式会社に対して投資口の名義書換を直接請求することはできません。本投資口については、当投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（社債株式等振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が当投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下、同様とします。）の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（社債株式等振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、当投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 本店
取次所	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の名称及び住所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
手数料	該当事項はありません。

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

該当事項はありません。